



De Schulpwerf

Gebiedsvisie, haalbaarheidsonderzoek en ontwikkelstrategie

Juni 2025



Colofon:

Titel: Gebiedsvisie, haalbaarheidsonderzoek en ontwikkelstrategie
De Schulpwerf

Versie: 21 mei 2025

In opdracht van: Gemeente Castricum (de Buch)

Projectteam

Gemeente Castricum (de Buch):

Joos de Bakker (Projectleider)
Monique Zwanenburg (Projectassistent)
Viviënne Sanders (Gebiedsregisseur)
Duco van der Hoeven (Stedenbouwkundige)
Sander Rutte (Planeconoom)
Marcel Arens (Economische zaken)

Studio Vinke:

Stefan Bödecker (Stedenbouwkundige)
Mike Wissing (Stedenbouwkundige)
Wessel Geersema (Stagiair stedenbouw)

Stadkwadraat:

Marten Boerema (Adviseur gebiedsontwikkeling en financiën)
Anouk Hodemaekers (Adviseur financiën)

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld en bevat diverse referentieafbeeldingen ter ondersteuning van de inhoud. Alle gebruikte afbeeldingen zijn auteursrechtelijk beschermd en mogen niet worden gereproduceerd, verspreid of op enige wijze gekopieerd zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden. De historische beelden in dit document zijn afkomstig van de stichting Oud-Castricum. Indien u meent dat een afbeelding in dit document inbreuk maakt op uw rechten, verzoeken wij u contact op te nemen met de opstellers van dit document voor een passende afhandeling.

Inhoudsopgave

Introductie	5	Haalbaarheidsonderzoek	75
Voorwoord	7	20. Haalbaarheid	76
Samenvatting	8	21. Aandachtspunten en vervolg haalbaarheid	82
1. Inleiding	12		
		Ontwikkelstrategie	85
Ruimtelijke analyse	17	22. Ontwikkelstrategie	86
2. Historie van de plek	18	23. Aandachtspunten en vervolg ontwikkelstrategie	94
3. Vandaag de dag	20		
4. Landschap en openbare ruimte	22	24. Vervolgproces	96
5. Transformatie naar een woon-werkgebied	24		
INTERMEZZO WOON-WERKGEBIEDEN	26		
6. Ruimtelijke kansen en opgaven	28		
7. Ruimtelijke randvoorwaarden	30		
Gebiedsvisie	33		
8. Kernwaarden	34		
9. Van onderzoek naar visie	36		
10. Gebiedsvisie	39		
11. Openbare ruimte	42		
12. Stedenbouwkundige opbouw	50		
13. Doelgroep	56		
14. Werken en voorzieningen	58		
15. Noordzone	60		
16. Verkeer en mobiliteit	64		
17. Sfeer en uitstraling	68		
18. Duurzaamheid	70		
19. Aandachtspunten en vervolg gebiedsvisie	72		

Introductie

“Een buurtschap waar het straks
aangenaam wonen, werken en verblijven is.”





Voorwoord

Voor u ligt de gebiedsvisie, het haalbaarheidsonderzoek en de ontwikkelstrategie voor het bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg. Een gebied dat we de komende jaren willen veranderen. Of beter gezegd: willen transformeren. Van een bedrijventerrein naar een buurtschap waar het straks aangenaam wonen, werken en verblijven is. Met deze visie zetten we daarvoor de eerste stap.

Het gebied krijgt ook een nieuwe naam: **De Schulpwerf**. Een knipoog naar het verleden en een belofte voor de toekomst. Ik ben blij dat we dit moment bereikt hebben. In korte tijd is er intensief samengewerkt met de grondeigenaren. Samen is er gezocht naar kansen, mogelijkheden en een gedeeld toekomstbeeld. Dat heeft geleid tot deze visie, waarin de stip op de horizon is gezet.

De opgave is groot. De gemeente staat de komende jaren voor een stevige woningbouwopgave. Met het toevoegen van circa 250 woningen kunnen we hier in één gebied voorzien in een kwart van onze totale woonbehoefte. Dat is van enorme betekenis voor onze gemeente.

De visie sluit naadloos aan bij de doelstellingen van dit college. Compact bouwen, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, aandacht voor duurzaamheid en een groene leefomgeving. Maar we zijn er nog niet. Er ligt nog een weg voor ons, met keuzes, procedures en gesprekken. Toch is dit een belangrijk moment. We hebben met elkaar de eerste stap gezet.

Ik wil alle betrokkenen bedanken voor hun inzet. Samen hebben jullie het fundament gelegd voor wat hopelijk een prachtig nieuw buurtschap wordt. Ik kijk ernaar uit om samen verder te bouwen aan de Schulpwerf.

Wethouder Roel Beems

Gemeente Castricum



Samenvatting

Aanleiding en context

De gemeente Castricum staat de komende jaren voor een aanzienlijke woningbouwopgave. In de huidige woningmarkt, waar de vraag naar betaalbare en passende woonruimte sterk groeit, zoekt de gemeente actief naar locaties voor inbreiding binnen de bestaande dorpsstructuren. Eén van de meest kansrijke locaties daarvoor is het verouderde bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg, gelegen tussen de dorpskernen van Bakkum en Castricum. Dit gebied, voortaan aangeduid als De Schulpwerf, moet transformeren van een functionerend maar versnipperd bedrijventerrein tot een gemengd woon-werkgebied met een sterk buurtkarakter.

Dit document bevat drie samenhangende onderdelen: een gebiedsvisie, een haalbaarheidsonderzoek en een ontwikkelstrategie. Samen vormen zij het fundament voor een gefaseerde, realistische en gedragen gebiedsontwikkeling die zowel maatschappelijke als economische waarde toevoegt.

Gebiedsanalyse en opgave

De Schulpwerf is een terrein met een rijke geschiedenis en een strategische ligging. De naam verwijst naar de historische schelpenvisserij die hier ooit plaatsvonden. Vandaag de dag bestaat het gebied uit een verzameling oude loodsen, bedrijfswoningen, sportvelden, gemeentelijke functies (zoals de milieustraat en de gemeentewerf), en een reeks uiteenlopende bedrijven. De eigendomssituatie is gefragmenteerd: ongeveer vijftien verschillende grondeigenaren zijn actief in het gebied, variërend van ondernemers met een eigen bedrijf tot verhuurders en ontwikkelgerichte eigenaren.

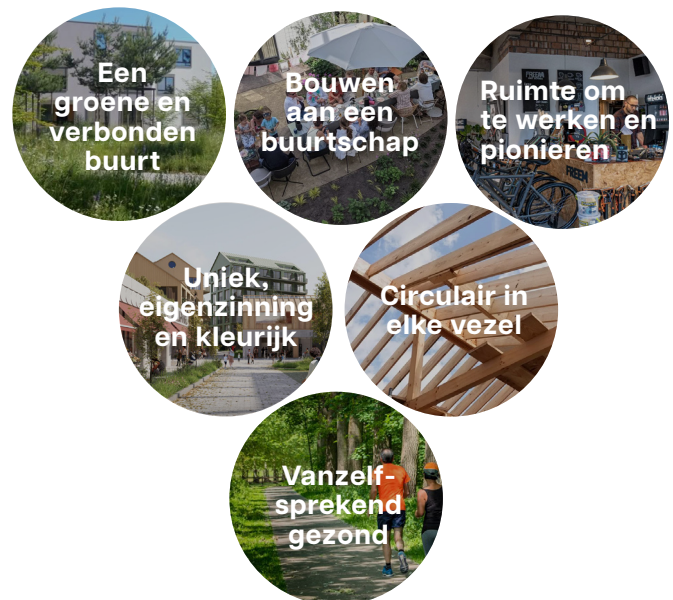
Veel gebouwen zijn oud, de openbare ruimte is beperkt van kwaliteit en de milieucategorieën lopen uiteen tot 3.1, wat beperkingen oplevert voor woningbouw. Tegelijkertijd liggen er kansen: een

deel van de eigenaren wil stoppen of verplaatsen, het gebied ligt nabij het centrum, station en scholen, en het biedt ruimte voor een compact en duurzaam woningbouwprogramma.

Om tot een haalbare ontwikkeling te komen zijn op deze locatie ongeveer 250 woningen nodig, inclusief maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor passende bedrijvigheid. Daarmee kan in dit gebied circa 25% van de gemeentelijke woningbehoefte worden ingevuld.

Visie op de toekomst

De gebiedsvisie zet in op de ontwikkeling van een nieuw buurtschap waarin wonen, werken, ontmoeten en ontspannen op een vanzelfsprekende manier samengaan. De visie is gebaseerd op zes kernwaarden die de toon zetten voor de ruimtelijke kwaliteit:



- **Een groene en verbonden buurt:** Inzet op robuuste groene structuren (zoals het Spoorpark en de Groene Ruggengraat), aansluiting op bestaande landschappen en ecologische netwerken, en vergroening van straten en pleinen.

- **Bouwen aan een buurtschap:** Een sociale wijk met ruimte voor ontmoeting, voorzieningen, en een herkenbare identiteit. Ontmoetingsplekken als het Stetplein worden hierin sleutelruimtes.
- **Ruimte om te werken en pionieren:** Behoud van bedrijvigheid die goed past binnen een gemengd woonmilieu. Werken blijft een integraal onderdeel van het gebied.
- **Uniek, eigenzinnig en kleurrijk:** Aandacht voor identiteit, diversiteit in architectuur en ruimte voor initiatief en experiment.
- **Circulair in elke vezel:** Duurzaamheid staat centraal in zowel sloop, bouw als inrichting van de openbare ruimte. Er wordt ingezet op hergebruik, biobased bouwen en klimaatadaptieve oplossingen.



▲ Gebiedsvisie De Schulpwerf

- **Vanzelfsprekend gezond:** Bewegen, ontmoeten en ontspannen worden vanzelfsprekend door de nabijheid van sportvelden, fietspaden en groene structuren.

In de stedenbouwkundige uitwerking is nog geen blauwdruk. Deze schets een voorbeelduitwerking, een stip op de horizon. In het ontwerp blijft de bestaande wegenstructuur grotendeels behouden, om gefaseerd ontwikkelen mogelijk te maken. Aan de oostzijde komt het Spoorpark als groene zone langs het spoor, met woningen die het geluid bufferen. In het hart van het gebied ontstaat het Stetplein als sociale en functionele kern. In de noordzone van het gebied komt ruimte voor zwaardere bedrijvigheid, gemeentelijke functies en parkeren. Er ontstaat een heldere verdeling en overgang van programma.

Aandachtspunten voor het vervolg van de gebiedsvisie

De gebiedsvisie voor De Schulpwerf vormt een gedeeld vertrekpunt, maar vraagt in het vervolgtraject om verdere verdieping en concretisering. Een eerste aandachtspunt is het opstellen van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan waarin de contouren van de visie worden uitgewerkt. Daarbij hoort ook een uitgewerkt beeldkwaliteitsplan dat zorgdraagt voor samenhang en identiteit in de architectuur. Daarnaast zijn technische onderzoeken nodig naar milieuruimte, geluidsbelasting, bodemkwaliteit en kabels en leidingen, om de ruimtelijke kaders juridisch-planologisch te kunnen borgen. Ook moet verder worden gewerkt aan een participatief traject met bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden, zodat het plan breed gedragen blijft. Tot slot vraagt de verdere uitwerking om bestuurlijke keuzes over programmering, duurzaamheidseisen en investeringsprioriteiten, waarmee de visie stapsgewijs kan worden omgezet in uitvoerbare en haalbare plannen.



▲ Voorbeelduitwerking Stetplein

Programma

De Schulpwerf wordt een gemengd gebied met ruimte voor:

- Circa 250 woningen, grotendeels appartementen, gericht op kleine huishoudens, starters, senioren en pioniers.
- 5.600 m² bedrijfsruimte (gebaseerd op de bedrijven die willen blijven).
- Een gezondheidscentrum van 600 m² BVO.
- Mogelijke realisatie van een supermarkt van 1.500 m², afhankelijk van diverse zaken.
- Maatschappelijke voorzieningen zoals sport, gedeelde ruimtes en buurtfuncties.

Haalbaarheid

Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat de transformatie in potentie financieel haalbaar is, mits zorgvuldig gefaseerd en met goede afspraken over kostenverdeling. Er is gerekend met een gemengd woningbouwprogramma: 40% sociaal en betaalbaar, 30% middenhuur/-koop, 30% vrije sector. De grondopbrengsten zijn daarmee toereikend om publieke investeringen zoals infrastructuur en groen te dekken.

Een belangrijk uitgangspunt is het principe van

verevening: kosten en baten worden evenwichtig verdeeld tussen betrokken partijen. Niet elke eigenaar kan of hoeft evenveel te investeren, maar draagt wel bij aan de kwaliteit van het geheel. Voorwaarden zoals sociale woningbouw, parkeeroplossingen en duurzaamheidseisen worden opgenomen overeenkomsten met eigenaren.

Ontwikkelstrategie

De gemeente kiest voor een model van uitnodigingsplanologie met regie. Dit betekent dat de gemeente heldere ruimtelijke en programmatische kaders stelt, maar ruimte laat voor initiatieven van eigenaren en ontwikkelaars. De regierol wordt actief ingevuld: het opstellen van een stedenbouwkundig kader, het begeleiden van processen, en het maken van afspraken over verevening en fasering.

Het uitgangspunt is dat eigenaren zelf kunnen ontwikkelen (zelfrealisatie), binnen vastgestelde kaders. De gemeente ondersteunt dit proces door onder andere:

- Het opstellen van plannen
- Het faciliteren van een mogelijke gebiedsconvenant
- Het uitvoeren van onderzoeken (geluid, bodem, verkeer)

- Het vernieuwen van gemeentelijke functies zoals de werf om (milieu) ruimte te creëren
- Het ontwikkelen van de openbare ruimte

De uitvoering is gefaseerd en opgesplitst in zeven deelgebieden (A t/m G). De eerste stappen worden gezet in de noordzone (deelgebied A), waar ruimte wordt gemaakt voor nieuwe bedrijfsloodsen en de herontwikkeling van de gemeentewerf. Pas na de het beperken van milieuzones kan het woonprogramma in het centrale gebied starten. Het Spoorpark en de Groene Ruggengraat volgen in latere fasen.

Randvoorwaarden en risico's

Verschillende ruimtelijke en technische randvoorwaarden beïnvloeden het ontwikkeltempo. Belangrijke aandachtspunten zijn:

- De milieuzones van bedrijven en de gemeentewerf
- De ligging langs het spoor (geluid en trillingen)
- Aanwezigheid van ondergrondse kabels, leidingen en een hogedruk gasleiding
- Complexiteit van samenwerking bij versnipperd eigendom.

Deze punten vragen om technische uitwerking, intensief contact met stakeholders en bestuurlijke wendbaarheid. De ontwikkelstrategie benoemt hiervoor concrete vervolgstappen, zoals nadere taxaties, planvorming, onderzoeken en risicoanalyses.

Vervolproces en besluitvorming

Na vaststelling van deze visie, strategie en haalbaarheid start het formele vervolgproces. Dit bestaat uit:

- Privaatrechtelijke spoor: afspraken met grondeigenaren, gebiedsconvenant, anterieure overeenkomsten.
- Bestuursrechtelijk spoor: opstellen van

stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan.

- Participatie: gesprekken met omwonenden, gebruikers en toekomstige bewoners over inrichting en invulling.
- Besluitvorming: raad en college besluiten over investeringen, samenwerking en kaders.

Leeswijzer

Dit boekje is opgebouwd uit vier delen. Het start met een ruimtelijke analyse van het gebied. Hierin wordt de geschiedenis, de huidige situatie, kansen en knelpunten. Daarna volgt de gebiedsvisie, waarin een toekomstbeeld wordt geschetst. Wat is de stip op de horizon en hoe wordt het programma ruimtelijk verdeeld? In het haalbaarheidsonderzoek wordt ingegaan op de financiële, juridische en ruimtelijke randvoorwaarden. Wat is nodig om het plan uitvoerbaar en haalbaar te maken? Het document sluit af met de ontwikkelstrategie, waarin wordt aangegeven hoe de ontwikkeling in fasen tot stand kan komen, hoe partijen samenwerken en welke rol de gemeente daarin speelt. Aan het einde van ieder hoofdstuk is samengevat wat belangrijke uitgangspunten, aandachtspunten en onderzoeksvragen zijn voor het vervolgproces.

1. Inleiding

Wat vooraf ging

Dit document is het vervolg op de haalbaarheidsscan gebiedstransformatie Schulpstet/Stetweg uit december 2024. Deze scan had als doel om de potentie van het bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg te verkennen en te bepalen of de transformatie van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied haalbaar zou zijn.

Op basis van een gebiedsanalyse en gesprekken met grondeigenaren werd geconcludeerd dat transformatie kansrijk lijkt, mits aan een aantal belangrijke voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden hebben onder meer betrekking op samenwerking, ruimte voor bedrijven, milieuaspecten, fasering en de rol van de gemeente. In dit document worden die punten verder uitgewerkt in de vorm van een gebiedsvisie, een verdiepend haalbaarheidsonderzoek en een ontwikkelstrategie.

De aanleiding

De directe aanleiding voor deze onderzoeken ligt in het coalitieakkoord 2022–2026 van de gemeente Castricum. Hierin staat: *“In samenwerking met ondernemers komt er een plan voor revitalisering van onze bedrijventerreinen, zoals Castricummerwerf, Nieuwelaan en Molenlei. Naar de toekomst toe zal bedrijventerrein Schulpstet zich mogelijk ontwikkelen tot een locatie voor wonen en andere voorzieningen. We stellen daartoe een brede gebiedsvisie op voor het gedeelte van Bakkum, dat wordt begrensd door de Van Haerlemlaan, de spoorlijn en de Zeeweg. Door uitruil van functies op Schulpstet en de Castricummerwerf kunnen bedrijven mogelijk een betere plek vinden. Het faciliteren van uitbreiding van de Castricummerwerf kan daaraan bijdragen.”* In 2019–2021 is al eerder onderzoek gedaan naar de transformatie van het zuidelijke gedeelte van het gebied. Dit onderzoek heeft door verschillende omstandigheden niet direct geleid tot een vervolg. In het coalitieakkoord is expliciet gekozen om integraal naar de toekomst van het gebied te kijken. Het gebied is in die periode meegenomen

in het Masterplan Inbreidingen (2020). Ook in de Omgevingsvisie (2023) voor gemeente Castricum is de wens opgenomen om te sturen op inbreiding bij de bestaande kernen.

De achtergrond

De wens om het gebied te transformeren komt voort uit de staat van het terrein zelf. Veel panden zijn verouderd en sluiten niet meer aan op de eisen van deze tijd. Ook de openbare ruimte heeft beperkte kwaliteit. Verschillende eigenaren hebben laten weten (op termijn) te willen stoppen of hun activiteiten elders te willen voortzetten.

Tegelijkertijd groeit de behoefte aan woningen in de gemeente. Er is beperkte ruimte binnen de bestaande dorpsstructuren om aan die vraag te voldoen. De gemeente zoekt daarom actief naar locaties voor inbreiding. Het gebied biedt die kans. De locatie ligt binnen de bestaande contouren en heeft een strategische ligging.

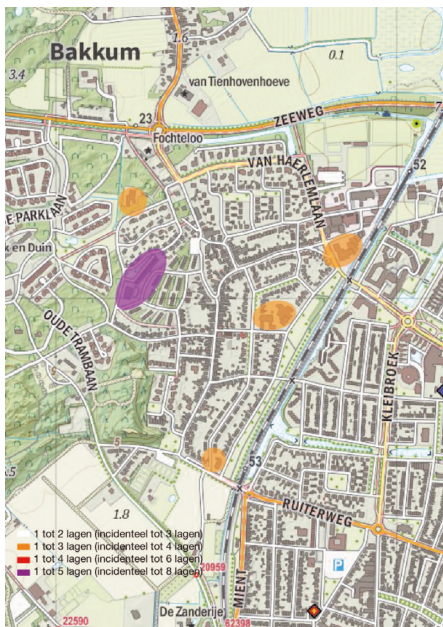
De opgave

De gemeente Castricum wil de komende jaren circa 1.000 woningen toevoegen om te voorzien in de woningbehoefte. Volgens de Woonvisie 2020–2025 wordt op langere termijn een verschuiving van de vraag van grondgebonden woningen naar (compacte) appartementen gesignaleerd. In de woonvisie is voorgesteld om bij inbreidingslocaties in te zetten op appartementen.

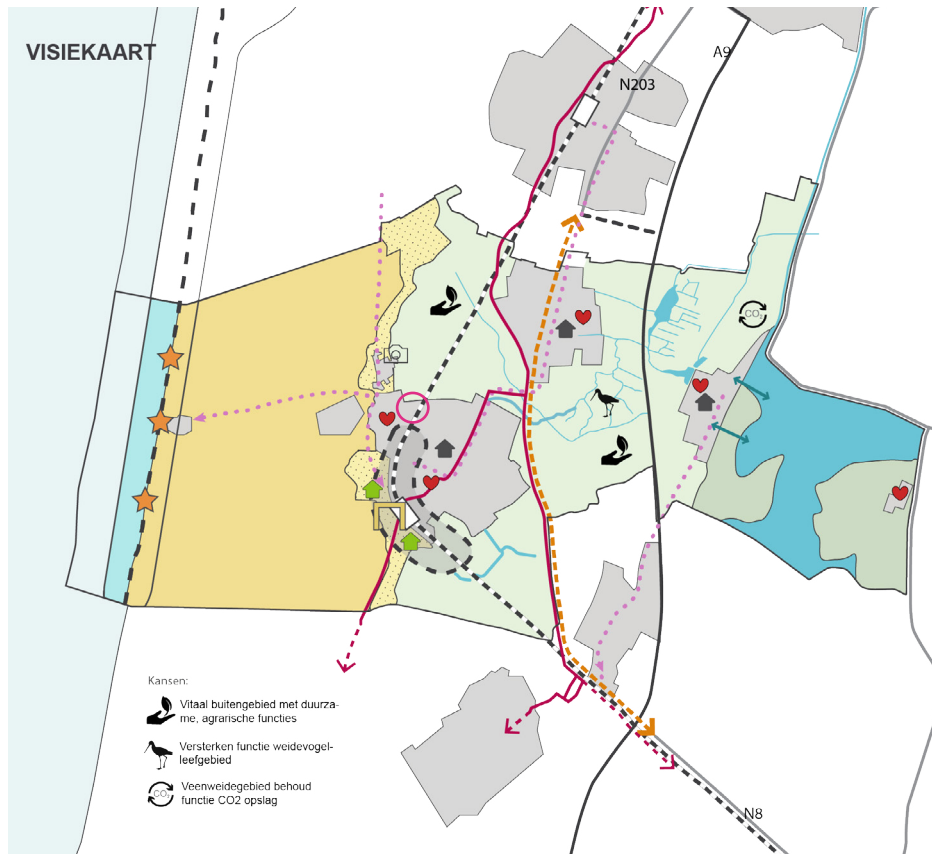
Ook moet er natuurlijk ruimte blijven voor bedrijven. In de regio is het aanbod aan bedrijfsruimtes beperkt. In het coalitieakkoord wordt daarom gekeken naar uitbreiding van de Castricummerwerf, zodat bedrijven die niet passen binnen een gemengd woon-werkgebied kunnen verplaatsen. Daarnaast speelt in dit gebied de verkeersdruk rondom het sportterrein Wouterland. De toegang tot de sportvelden is niet ideaal, met gevolgen voor de veiligheid. Ook dat vraagt om aanpassingen in de inrichting van het gebied.



▲ De locatie tussen Bakkum en Castricum



▲ Het gebied als zoeklocatie voor woningbouw (Masterplan Inbreidingen)



▲ Omgevingvisie Gemeente Castricum (2023)



▲ Het plangebied en de directe omgeving

De context van het gebied

Het gebied ligt tussen de dorpskernen van Bakkum en Castricum en is voor veel inwoners een vertrouwde plek. Het wordt begrensd door de Zeeweg, de Van Haerlemlaan en het spoor. Binnen deze contouren liggen onder andere de gemeentewerf, de milieustraat, deels verouderde bedrijfsbebouwing en aan de noordzijde een cluster van sportvelden en verenigingen.

De ligging is strategisch. Het gebied ligt op korte afstand van de duinen, het strand, het centrum van Castricum en diverse voorzieningen zoals scholen en sportlocaties. Dat maakt het gebied uitermate geschikt voor een gemengd programma met wonen, werken en ontmoeten.

Recente ontwikkelingen

De plek is nu nog sterk verbonden met gemeentelijke functies en sport. Veel mensen kennen het gebied van de milieustraat of de sportvelden. De

gemeentewerf speelt een belangrijke rol in het beheer van de openbare ruimte. In de afgelopen periode kwam het gebied ook in beeld vanwege de tijdelijke huisvesting van statushouders.

Deze combinatie van functies laat zien dat het gebied sociaal relevant is. Tegelijkertijd bevestigt het ook de urgentie van een toekomstvisie. De maatschappelijke, ruimtelijke en functionele betekenis van het terrein vraagt om een zorgvuldig en breed gedragen ontwikkelrichting.

Dit document

Begin 2025 heeft het college van B&W opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie, een verdiepend haalbaarheidsonderzoek en een ontwikkelstrategie voor het terrein. De bureaus Studio Vinke en Stadkwadraat zijn geselecteerd om dit integrale traject te begeleiden en de inzichten samen te brengen.

In dit proces zijn de drie onderdelen niet los van elkaar opgepakt, maar juist gelijktijdig onderzocht en ontwikkeld. Het resultaat is één samenhangend document waarin visie, haalbaarheid en strategie samenkomen.



▲ Drie producten in één einddocument

De complexiteit

Het transformeren van een functionerend bedrijventerrein is geen eenvoudige opgave. Het gebied kent circa 15 verschillende eigenaren, uiteenlopende functies en gebruikers, waaronder de gemeentewerf, de milieustraat, sportverenigingen en diverse bedrijven.

Er moet rekening worden gehouden met sanering, geluid, trillingen door het spoor, kabels, leidingen en intensieve verkeersstromen. Daarbij zijn belangen van bestaande ondernemers, toekomstige bewoners én maatschappelijke functies met elkaar verweven. Een zorgvuldig proces is cruciaal.

De totstandkoming van dit document

In de afgelopen maanden is in intensieve samenwerking gewerkt aan dit document. Binnen de gemeente is een compact projectteam gevormd met betrokkenheid van verschillende afdelingen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met grondeigenaren, beheerders van gemeentelijke diensten, en andere betrokkenen.

Ook is het gebied meerdere keren bezocht. Rondleidingen op de gemeentewerf, gesprekken bij bedrijven en observaties op de sportvelden hebben bijgedragen aan een beter begrip van het dagelijkse gebruik van het terrein. Tegelijkertijd geldt: dit is een eerste stap. In het vervolgproces zullen veel meer partijen worden aangehaakt. Er zijn nog openstaande vragen die verdere uitwerking vragen.

Aansluiting op beleid

Deze visie sluit aan op het bestaande beleid van de gemeente Castricum. De uitgangspunten volgen onder andere uit de Woonvisie, het parkeerbeleid, het beleid rond duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulaire economie en natuurinclusief bouwen. De transformatie van dit gebied draagt bij aan de ambities van het college en biedt ruimte voor lokaal passende groei binnen de dorpsranden. In specifieke hoofdstukken van dit document wordt verwezen naar het beleid van de gemeente.

Ruimtelijke analyse

2. Historie van de plek

Een plek van schelpen en kalk

Lang geleden was dit gebied een belangrijke overslagplek voor de schelpenvisserij. Al in de middeleeuwen werd aan onze kust op schelpen gevist. Vissers haalden schelpen van het strand en vervoerden deze met paard en wagen door de duinen naar de zogenaamde “schulpstetten” langs de Schulpvaart. In het gebied lagen kleine havenarmen waar de schelpen werden overgeslagen. Deze vaart is tot op de dag van vandaag zichtbaar in het landschap en herinnert aan de bedrijvigheid van vroeger. De schelpen werden per visser opgeslagen en daarna met de hand in platte schuiten geladen. Ze gingen richting kalkovens in onder andere Akersloot, maar ook in Castricum zelf stonden in die tijd kalkovens. De hier gewonnen kalk werd gebruikt als bouw materiaal. Zo kreeg het gebied een rol in de bouw en ontwikkeling van de regio. Vandaag is in het gebied zelf niets meer zichtbaar van deze bijzondere functie. De bebouwing is in de tweede wereldoorlog gesloopt op bevel van de bezetters en de vaart is in de jaren 80 gedempt ten behoeve van de milieustraat in het gebied.

Verwoesting in de oorlog

In de eerste helft van de twintigste eeuw groeide hier een klein buurtschap met eenvoudige woningen langs de spoorlijn. In 1943 werd het gebied volledig gesloopt op bevel van de Duitse bezetter. De grond werd ontruimd uit angst voor een inval van de

geallieerden. De bewoners werden gedwongen te vertrekken. Het buurtschap verdween van de kaart. De bakstenen van de gesloopte huizen kregen een nieuwe bestemming: ze werden hergebruikt voor de bouw van de karakteristieke witte huizen aan de Costerstraat. Na de oorlog zijn sommige woningen op dezelfde plek herbouwd, maar de oorspronkelijke samenhang als buurtschap is nooit volledig teruggekeerd.

Van open land naar bedrijventerrein

Na de oorlog lag het terrein lange tijd braak. In de jaren vijftig en zestig werden delen van het gebied gebruikt voor het verbouwen van groente. Langzaam ontstond een gemengd beeld met bedrijven die hier een plek vonden. Pas in de jaren zeventig kreeg het gebied een meer functionele invulling. De gemeente vestigde er de gemeentewerf en later de milieustraat. Met de aanleg daarvan werd een deel van de historische Schulpvaart in het gebied volledig gedempt. Er kwam geen samenhangende stedenbouwkundige structuur, maar een verzameling van functies die elkaar in de loop der tijd opvolgden. Deze geleidelijke ontwikkeling heeft geleid tot een bedrijventerrein met een gelaagde geschiedenis. Deze visie grijpt terug op die gelaagdheid en zoekt naar samenhang en toekomstwaarde.



▲ Het oude buurtschap dat voor de oorlog is ontstaan



▲ Het gebied voor de oorlog (op de huidige situatie)



▲ Schelpenvissers aan het werk op het strand (ca. 1922)



▲ Een van de vijf insteekhaventjes van het Schulpstet met een Hillegommer vlet (door Sijf Portegies)



▲ De Schelpvaart met de Kalkovens op de achtergrond (ca. 1935)



▲ Arbeiders voor de kalkovens in het gebied (1937)



▲ De vaart met rechts insteekhavens (1937)



▲ Sloop van het terrein op last van de bezetters (1943)



▲ Bedrijvigheid in het gebied (1960)



▲ Langzaam vult het gebied zich met bedrijven (1975)



▲ Verbouwen van groente (1960)



▲ Opel dealer (1985)



▲ Het gebied langs de spoorlijn die in 1863 is gebouwd (1991)

3. Vandaag de dag

De Schulpwerf is vandaag de dag een bedrijvig gebied. Een plek met reuring en waar hard gewerkt wordt. De dagelijkse dynamiek wordt bepaald door het komen en gaan van auto's, bestelwagens en vrachtverkeer. Tussen de loodsen door staan bedrijfswagens geparkeerd en wordt materiaal



▲ Beeld van de Stetweg



▲ Hekken rondom de Gemeentewerf

tijdelijk buiten opgeslagen. Het gebied oogt rauw en veel delen zijn afgesloten met hekken. De meeste loodsen in het gebied zijn verouderd, en hier en daar staan bedrijfswoningen, vaak met een bescheiden tuin of erf.



▲ Bedrijfswoning aan de Schulpstet

Het gebied huisvest verschillende voorzieningen die niet alleen voor ondernemers, maar ook voor veel bewoners in de omgeving belangrijk zijn. Denk aan de gemeentewerf en de milieustraat, waar dagelijks bezoekers komen om spullen te brengen. Verderop in het gebied zitten uiteenlopende bedrijven: een schilder, een loodgieter, een staalbedrijf, een



▲ Munki freeruncomplex



▲ Staalbedrijf aan de Schulpstet

timmerbedrijf en de freerunhal van Munki. Functies die allemaal zorgen voor verkeer en soms ook geluid. Juist die mix van werken, maken en voorzien in de buurt geeft het gebied een herkenbare identiteit.

Aan de noordkant van de Schulpwerf liggen de sportvelden. Door de week is het hier vaak rustig. De grote parkeerplaats wordt dan vooral gebruikt door medewerkers van de gemeentewerf. In het weekend verandert dit: dan stroomt het gebied vol met sporters en ouders, op weg naar een wedstrijd of training. Het contrast tussen rustige momenten en piekdrukke is typerend voor deze kant van het terrein.



▲ Sportvelden in het noorden



▲ Spoorplantsoen (ten zuiden van het gebied)



▲ Parkeerterrein bij de sportvelden

Aan de oostzijde grenst de Schulpwerf aan Bakkum. De Costerstraat en Van Haerlemlaan vormen hier de overgang naar een het dorp. Via deze straten wordt het gebied ontsloten. De bebouwing heeft hier een



▲ Costerstraat (het gebied op rechts)

kleine korrel en is afwisselend. Aan de Costerstraat staan verschillende witte woningen met dezelfde historisch uitstraling.

Ook ligt hier het Spoorplantsoen: een groene wandelroute richting het station, met volwassen

bomen en een lommerrijke sfeer. Deze kant van het gebied voelt dorpser en groener aan.

Aan de west- en noordzijde vormen de Zeeweg en de spoorlijn richting Alkmaar een duidelijke grens. Achter die grens ligt het open landschap, maar de fysieke barrière van spoor en weg maakt het gebied daar lastig bereikbaar. Dat zorgt ervoor dat de Schulpwerf vandaag vooral naar binnen is gericht.



▲ Zicht op de spoorlijn vanaf het viaduct Zeeweg (het gebied op rechts)

4. Landschap en openbare ruimte

Het Landschap

De Schulpwerf ligt op een bijzondere plek in het landschap. Het gebied ligt op de overgang tussen het duinlandschap en de strandvlaktes. Het dorp bevindt zich op een oud duinlandschap dat al in de middeleeuwen gevormd is. Deze oude duinen liggen landinwaarts en zijn steviger dan de jongere duinen langs de kust. Het landschap is opgebouwd uit strandwallen en strandvlakten. De hogere delen werden gebruikt als akkers, de lagere natte delen als grasland. Dit zorgde voor een noord-zuidgerichte structuur die ook nu nog zichtbaar is in wegen en verkaveling. Deze richting is ook zichtbaar in de structuur van het gebied. Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het Oer-IJ, een oud getijdenlandschap dat het landschap en de waterstructuur tot op de dag van vandaag beïnvloedt. De overgang en de historie van landschappen kan een aanleiding vormen voor de inrichting van het gebied.

Rondom het gebied

Aan de westzijde van het gebied ligt het duingebied van Bakkum en Castricum. Hier wandel of fiets je gemakkelijk heen om richting zee te gaan. Aan de oostzijde van het gebied ligt het Landje van Veldt, een recent ontwikkelde natuurplek met wandelpaden langs de Schulpvaart. Deze watergang speelt een belangrijke rol in het transport van duinwater naar het poldergebied en vormt een essentieel onderdeel van de bredere ecologische structuur van de Oer-IJvallei. Bij zware regenval kan het gebied ook tijdelijk water bergen.



▲ Landje van Veldt en de Schulpvaart

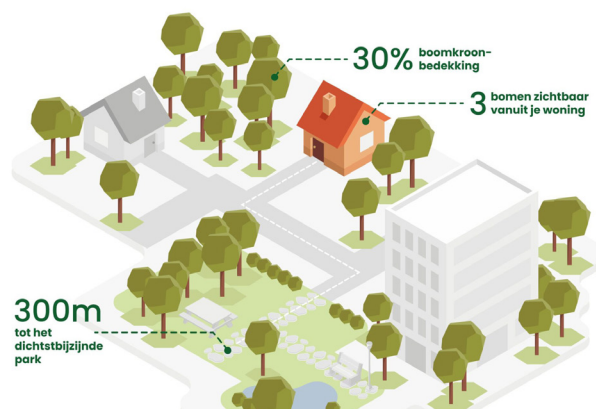
Ten zuiden van de Schulpwerf ligt het spoorplantsoen aan de Vondelstraat en de Schelgeest. Dit gebied met volwassen bomen wordt door bewoners intensief gebruikt als dagelijkse wandelroute. De Schulpwerf vormt de ontbrekende schakel tussen het spoorplantsoen en het Landje van Veldt. Op de schaal van het dorp is het een logische plek om de natuur- en wandelstructuren van Bakkum en Castricum verder te verbinden en bij te dragen aan een “rondje Castricum”.



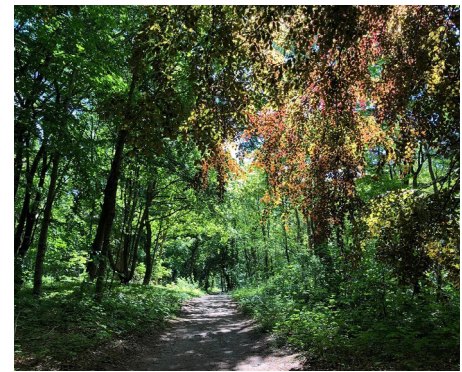
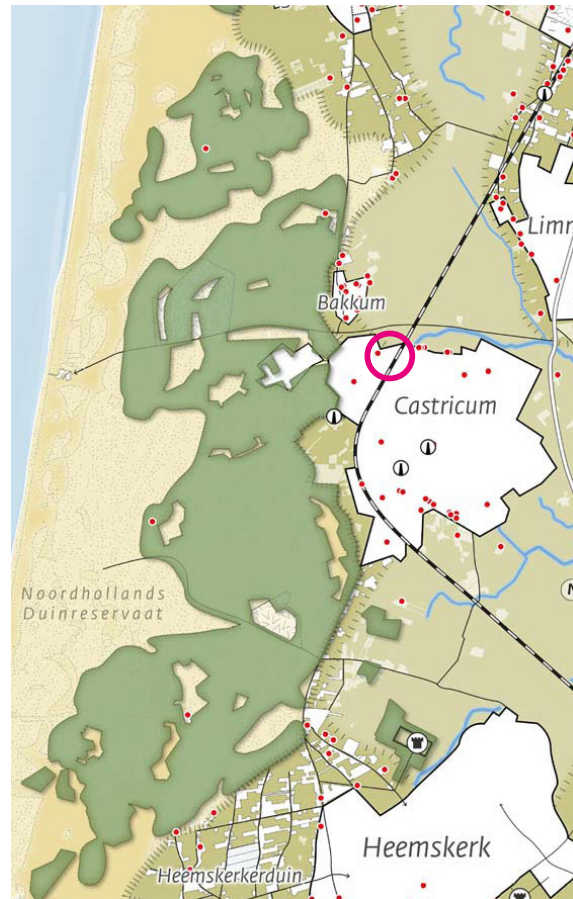
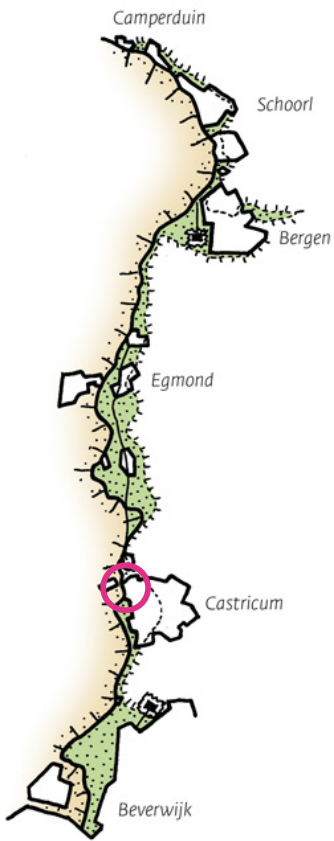
▲ Spoorplantsoen aan de Vondelstraat en de Schelgeest

In het gebied zelf

Binnen het gebied zelf is het groen nog beperkt. De meeste bomen en beplanting bevinden zich bij de sportvelden, bij enkele bedrijfswoningen en langs het spoor. Dit bestaande groen vormt een waardevolle basis en wordt waar mogelijk behouden. Tegelijkertijd is er een duidelijke opgave om het gebied verder te vergroenen om het een prettige plek om te wonen te maken. Daarbij wordt ingezet op het 3-30-300 principe: vanuit elke woning zicht op drie bomen, een boomkroonbedekking van minimaal dertig procent in de buurt, en binnen driehonderd meter een groene verblijfsplek of park.



▲ Het 3-30-300 principe



▲ Vegetatie oude duinen: van nature begroeid met eiken- berken bossen. Veelal aangeplant met naaldbomen.

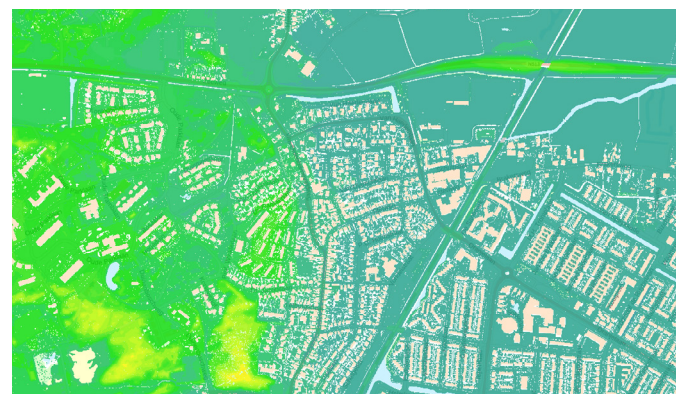


▲ Zeekleipolders: van nature natte graslanden, moerassen en rietlanden met krekken. Veelal ontgonnen voor o.a. bollenteelt.

▲ Schulpstet op de overgang tussen duinlandschap en strandvlaktes (bron: Provincie Noord-Holland)



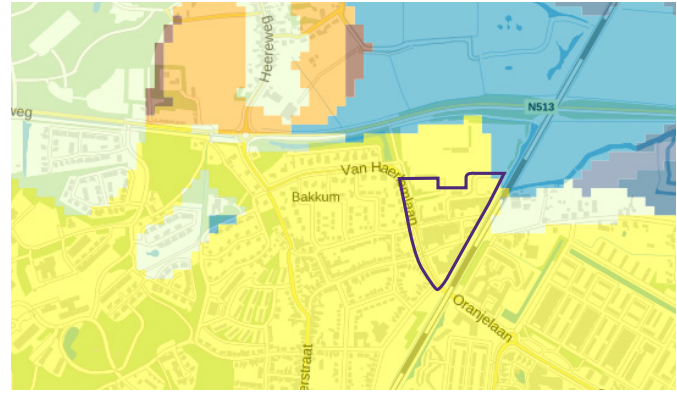
▲ "Rondje Castricum" met het gebied als ontbrekende schakel



▲ Hoogtekaart: gelegen aan de voet van de duinen



▲ Wandelstructuren rondom Castricum



▲ Landschapstype: Bakkum en Castricum zijn gebouwd op een kustduin.

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Zeekleipolders: | Strandwallen en binnenduinrand |
| Zeekleivlakte | Kustduinen |
| Kreekbedding | Strandvlakte |
| Meerbodem | Strandwal |

5. Transformatie naar een woon-werkgebied

Geschied voor transformatie

De Schulpwerf staat aan de vooravond van een grote verandering. De ambitie is duidelijk: het gebied transformeren van een oud bedrijventerrein naar een gemengd gebied waarin wonen en werken op een zorgvuldige manier worden gecombineerd.

De Schulpwerf is een geschikt gebied voor transformatie. Het gebied ligt in een bijzonder landschap, met duinen, polders en waardevolle natuurgebieden aan vrijwel alle zijden. Grootschalige uitbreiding aan de randen van het dorp is daardoor niet wenselijk. Verdichting binnen de bestaande contouren is dan de logische keuze. De Schulpwerf ligt op een strategische plek, tussen de dorpskernen van Bakkum en Castricum, op korte afstand van het centrum, het station en het strand. Basisscholen en sportvelden liggen in de directe omgeving. De locatie is daarmee goed ontsloten en zeer geschikt als woonomgeving.

Complexe gebiedsontwikkeling

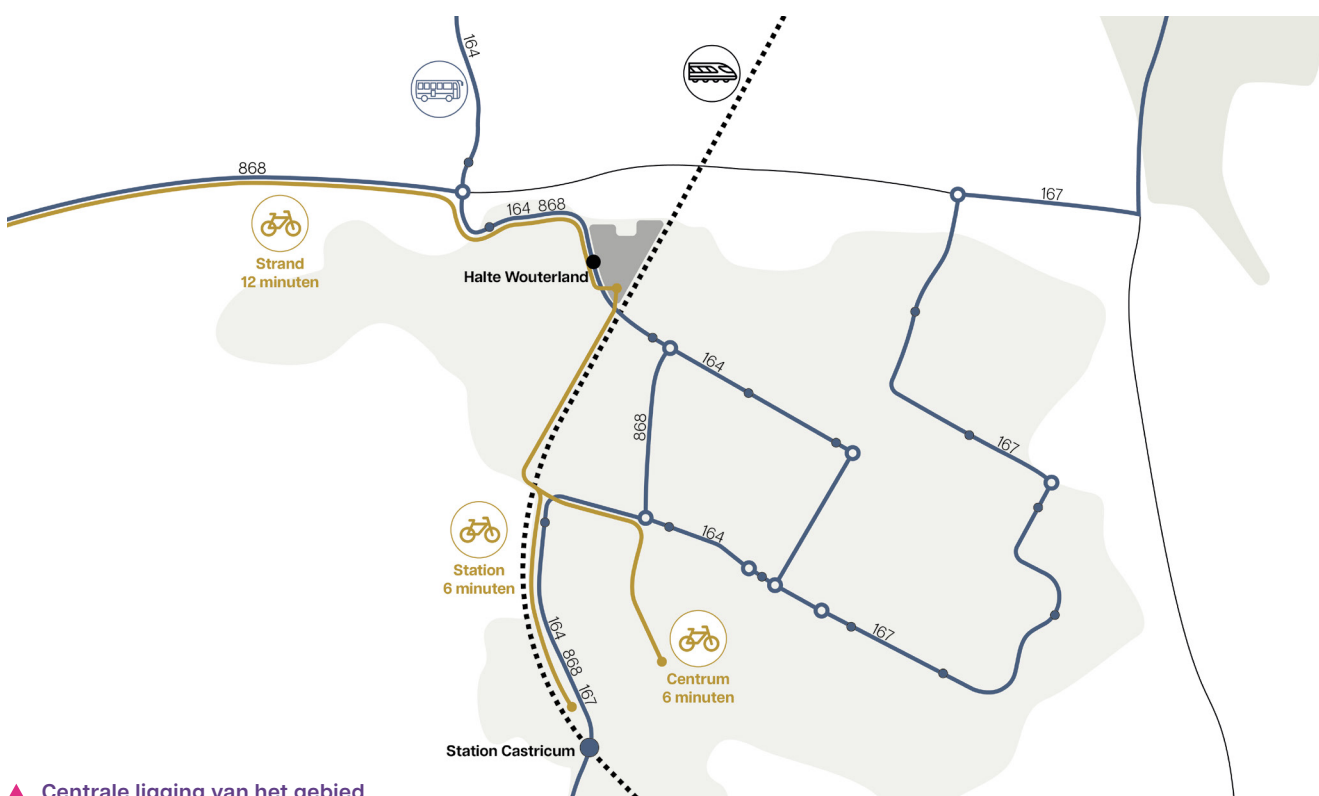
Op de Schulpwerf wordt overal gewerkt. Verschillende bedrijven zijn hier gevestigd,

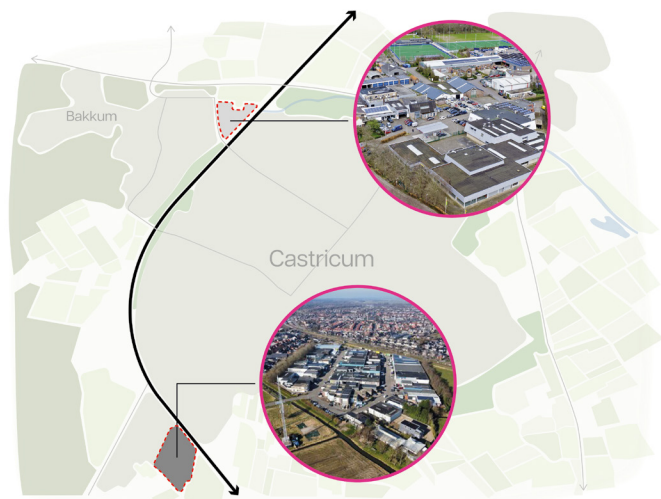
en die bedrijfsvoering moet tijdens en na de transformatie kunnen blijven bestaan. Dat maakt dit type ontwikkeling complex. De grootste uitdaging zit in het combineren van functies met verschillende ruimtelijke eisen en potentieel tegenstrijdige belangen. Ondanks dat deze vorm van gebiedsontwikkeling duurzaam en wenselijk is, is het wel een van de meest complexe vormen.

Voor een gezonde ruimtelijke ordening betekent dit dat zorgvuldig gekeken moet worden naar het voorkomen van overlast. Niet elk type bedrijf past goed bij wonen. In het huidige bestemmingsplan zijn de bedrijfsbestemmingen geclassificeerd tot en met milieucategorie 3.1. Bij de transformatie is daarom een beweging nodig richting een nieuwe balans, waarbij sommige bedrijven prima te combineren zijn met wonen, en andere mogelijk niet.

Relatie tot andere terreinen

Voor een zeer klein aantal bedrijven in het gebied zal moeten worden gezocht naar een alternatieve locatie, binnen de gemeente of in de regio. Deze zoektocht is niet eenvoudig gezien de ook beperkte





▲ De Schulpwerf en de Castricummerwerf

beschikbare ruimte in de regio voor dit soort functies met een hoge milieucategorie.

Op de schaal van Castricum betekent de transformatie een geleidelijke verkleuring van de bedrijventerreinen. De Schulpwerf biedt in de toekomst ruimte aan bedrijven die beperkte overlast veroorzaken en goed passen bij een gemengd woon-werkmilieu. Voor bedrijven met een hogere milieucategorie wordt meer ruimte voorzien op bijvoorbeeld de Castricummerwerf. De gemeente onderzoekt op locaties in de regio, zoals bijvoorbeeld de Castricummerwerf de mogelijkheden tot

uitbreiding van dit terrein, zodat daar (en mogelijk op andere locaties) het zwaardere werk kan worden geconcentreerd. Zo zou op beide plekken een duidelijk profiel ontstaan, passend bij de aard van de omgeving.

Vraagt om maatwerk

Een belangrijk uitgangspunt in dit proces is maatwerk. Het is niet alleen de categorie-indeling die bepaalt of een functie passend is, maar ook de aard van het gebruik, het moment van activiteit en de mate waarin maatregelen getroffen kunnen worden om overlast te beperken. Per locatie moet worden gekeken welke maatregelen nodig zijn: van technische oplossingen tot ruimtelijke positionering, zoals afstand houden tot woningen.

Daarnaast vraagt deze transformatie om bewustzijn bij nieuwe functies die zich in het gebied zullen vestigen. De Schulpwerf is geen doorsnee woonwijk. Het blijft een levendig gebied waar wordt gewerkt, waar verkeer hoort bij de bedrijvigheid en waar reuring onderdeel is van het dagelijks leven. Nieuwe bewoners moeten zich daarvan bewust zijn en die dynamiek kunnen waarderen. Er is maatwerk nodig om dit bewustzijn te creëren.



▲ Verkleuring van functies in het gebied

INTERMEZZO WOON-WERKGEBIEDEN

In de loop van dit onderzoek is gekeken naar vergelijkbare gebieden die een transformatie naar woon-werkgebied hebben doorlopen. De belangrijkste lessen uit deze ontwikkeling zijn hieronder opgenomen

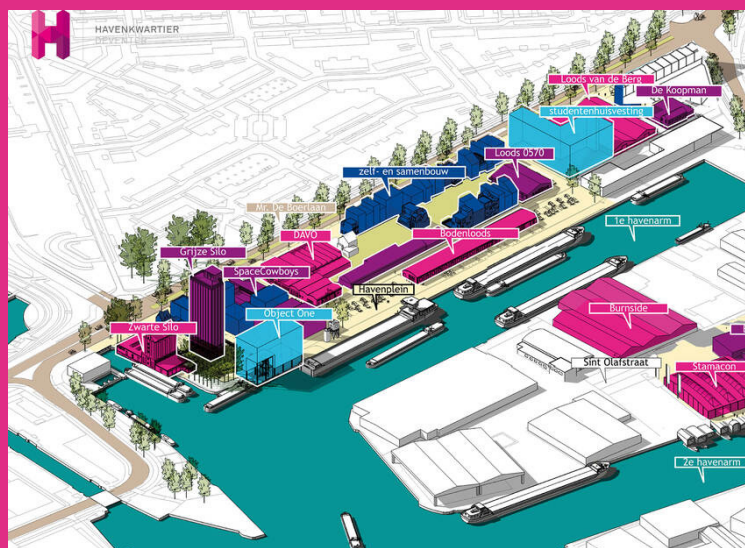
NRE TERREIN EINDHOVEN

Dit terrein met een oude gasfabriek is de afgelopen jaren getransformeerd naar een creatieve buurt waarin wonen en werken samen gaan. In het bestemmingsplan loopt een slimme getrapte **grens** die het onderscheid maakt tussen de functies wonen en werken. Er is voldoende afstand tot deze functies om overlast te beperken. Door de vertrapping ervaar je als bezoeker geen onderscheid tussen de functies. Het gebied heeft een prettige sfeer. Dit wordt mede beïnvloed door de **compacte maat en schaal** en het **centraal oplossen van het parkeren** aan de randen van het gebied.



HAVENKWARTIER DEVENTER

Het havenkwartier wordt sinds 2010 **organisch getransformeerd** naar een gemixt gebied. De industriële activiteiten waren sterk afgenomen in het gebied en de gemeente is kavels gaan uitgeven aan particulieren, ondernemers en collectieven. Motto voor gebied was "Ruimte voor Ideeën". **Bewoners en ondernemers kregen de ruimte** om het gebied stap voor stap te ontwikkelen met **respect voor erfgoed** in het gebied. Er zijn op dit moment nog diverse woningbouwontwikkelingen in het gebied gaande. Het gebied blijft dus in beweging.



BIJGAARDEHOF GENT

Deze verlaten metaalfabriek langs het spoor in Gent is recent herontwikkeld door drie wooncoöperaties. Er zijn 59 woningen gebouwd. Door **compact te bouwen** is rondom de gebouwen ruimte voor groen waar bewoners samenkomen. In het project zijn **gedeelde voorzieningen** opgenomen waaronder een wijkgezondheidscentrum en werkplaats. Het gebied heeft veel karakter gekregen door de oude muren van de fabriek (gedeeltelijk) te laten staan als **verwijzing naar het verleden** van het gebied.





6. Ruimtelijke kansen en opgaven

De Schulpwerf is een gebied met **veel potentie**. De centrale ligging tussen Bakkum en Castricum, de nabijheid van sportvelden, basisscholen, het station, de duinen en het strand maken het tot een uitermate kansrijke locatie voor transformatie. Daarbij is er al **draagvlak aanwezig** in het gebied. Verschillende eigenaren hebben aangegeven bereid te zijn om hun kavels te herontwikkelen of bij te dragen aan de toekomst van het gebied.

De huidige ruimtelijke structuur is functioneel maar versnipperd. De **dichtheid is laag** en veel bebouwing bestaat uit **verouderde loodsen**. Dat betekent dat er veel ruimte is om de kwaliteiten van het gebied te versterken en nieuwe functies toe te voegen. Tegelijkertijd vraagt het om een zorgvuldige benadering. Er zijn enkele belangrijke opgaven die moeten worden meegenomen in de verdere uitwerking van de visie.

Een eerste opgave is het maken van een **slimme opbouw van het gebied**. Niet alle bedrijven mengen goed met wonen. Dat betekent dat er een zonerings nodig is: een onderscheid tussen plekken waar bedrijven met weinig overlast goed kunnen samengaan met woningen, en zones waar meer ruimte is voor zwaardere bedrijfsactiviteiten (met technische maatregelen en een zeer beperkte milieucontour). Zo ontstaat een gebiedsindeling die bijdraagt aan een gezonde en leefbare omgeving. Voor bedrijven die willen blijven is het belangrijk dat er tijdig duidelijkheid komt over hun positie en de ruimtelijke mogelijkheden.

Een tweede opgave ligt in het **behouden van de bestaande wegenstructuur**. Dit draagt bij aan de mogelijkheid om gefaseerd te ontwikkelen, en beperkt de kosten voor infrastructuur. Tegelijkertijd is het nodig om kritisch te kijken naar de verkeersstructuur in het gebied. Hoe zorgen we voor een **veilige ontsluiting voor fietsers en**

voetgangers, zeker richting de sportvelden? En hoe benutten we bestaande parkeerplekken slim, zodat de **ruimte efficiënt wordt gebruikt**?

De derde opgave betreft de **aansluiting op de omgeving**. Aan de randen van het gebied liggen bestaande woonstraten, zoals de Van Haerlemlaan en de Costerstraat. Hier moet de **dorpse schaal** en het straatbeeld worden gerespecteerd. Door de korrel van de bebouwing en de maat van de openbare ruimte aan te laten sluiten, ontstaat er een natuurlijke overgang tussen oud en nieuw.

Aan de westzijde liggen grote kansen op het gebied van **landschap en ecologie**. Door het Spoorplantsoen en het Landje van Veldt met elkaar te verbinden ontstaat een groene structuur met zowel recreatieve als ecologische waarde. Dit draagt bij aan het 'rondje Castricum' en versterkt de betekenis van De Schulpwerf als schakel in het dorpsweefsel.

Ook binnen het gebied ligt een duidelijke opgave in het **vergroenen van de openbare ruimte**. Groene verblijfsplekken, gevelgroen en groene daken dragen bij aan een aangename leefomgeving. Ze zorgen voor verkoeling, biodiversiteit en een prettiger straatbeeld.

Tot slot wordt onderzocht of **enkele bestaande gebouwen (deels) behouden** kunnen blijven. Niet alleen als drager van de geschiedenis, maar ook om bestaande bedrijvigheid vast te houden. Sommige van deze panden zorgen nu voor reuring, gebruik en karakter. Door deze slim te integreren in het nieuwe plan, blijft het verhaal van het gebied zichtbaar én voelbaar.



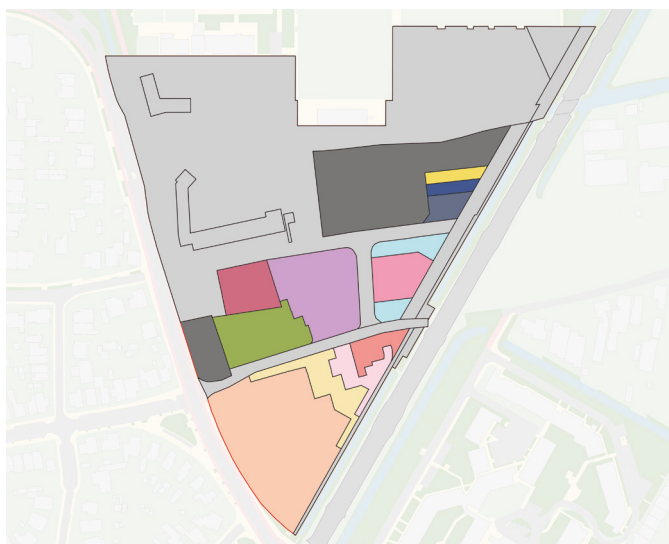
7. Ruimtelijke randvoorwaarden

Eigendom en bestemming

Hoewel De Schulpwerf veel potentie heeft voor transformatie, zijn er verschillende ruimtelijke randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden. Deze randvoorwaarden bepalen mede de haalbaarheid, fasering en vormgeving van de toekomstige ontwikkeling.

Het gebied kent een **versnipperd eigendom**. In totaal zijn er veertien grondeigenaren actief, elk met hun eigen belangen, ambities en ontwikkelmogelijkheden. In de visie is daarom uitgegaan van de huidige eigendomsstructuur. Samenwerkingen tussen partijen zijn voorstelbaar en op onderdelen ook noodzakelijk, maar dient niet onnodig afhankelijk gemaakt te worden van complexe grondruil of gezamenlijke investeringen. Het plan moet ook in stappen kunnen worden gerealiseerd, met **respect voor individuele eigendommen en de bestaande structuur**.

De huidige juridische status van het gebied is vastgelegd in een oud bestemmingsplan. Hierin zijn de functies in het gebied hoofdzakelijk bestemd voor bedrijvigheid. Richting Bakkum is dit met milieucategorie 2. Verder in het gebied is ruimte tot milieucategorie 3.1. Dat betekent dat er bij het toelaten van nieuwe functies, zoals woningbouw, zorgvuldig moet worden gekeken naar de milieuruimte van de bestaande bedrijven. Er moet worden toegewerkt naar **maatwerk** waarbij



▲ Eigendomssituatie in het gebied

contouren rondom een duidelijk bron worden opgenomen. Geluid, geur, gevaar en trillingen zijn daarbij relevante factoren.

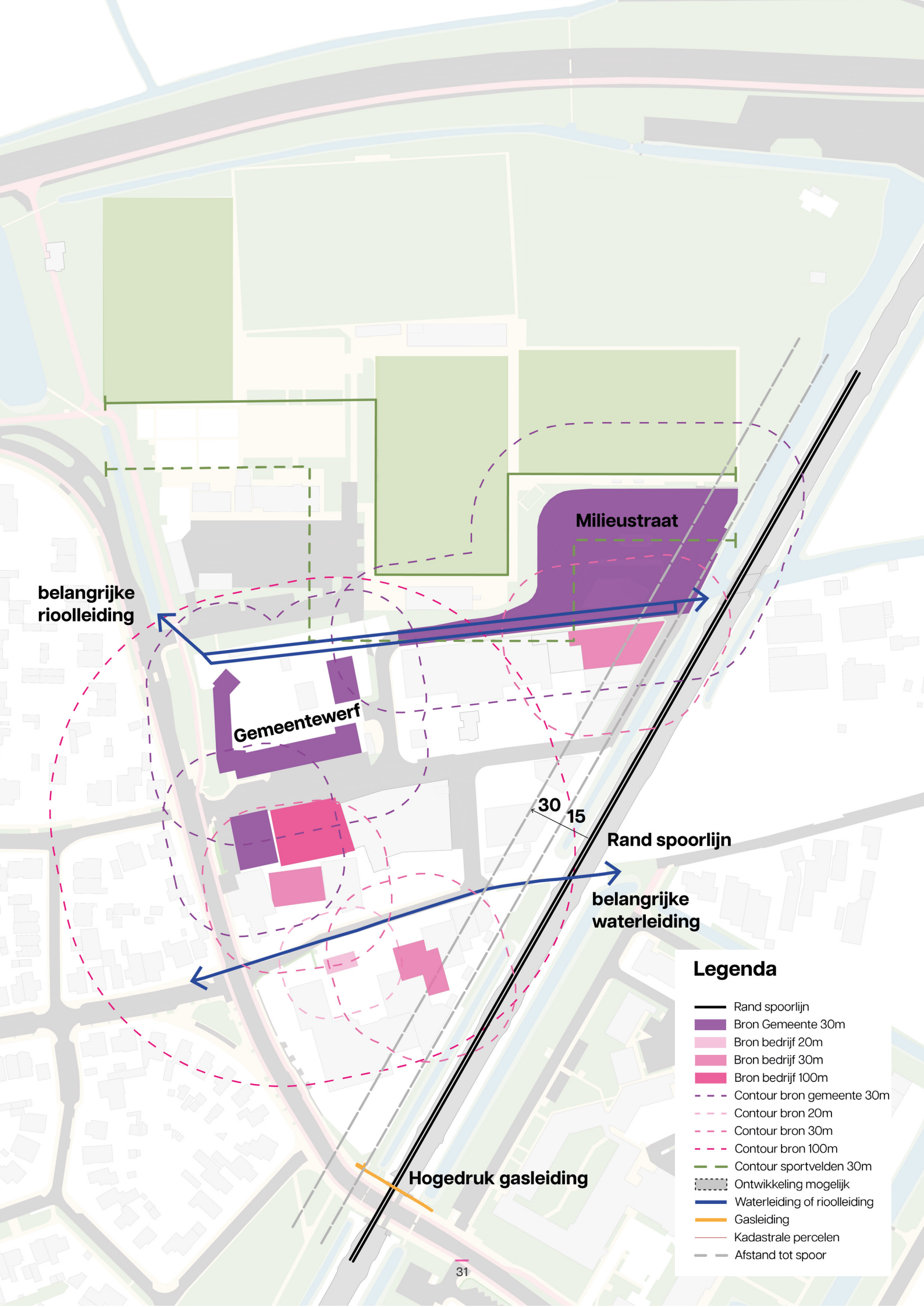
Op basis van de **beschikbare informatie** is een **randvoorwaardenkaart** opgesteld. Hierop zijn de belangrijkste milieuzones, contouren en ruimtelijke beperkingen weergegeven. De grootste contour ligt bij een **staalbedrijf aan de Schulpstet**. Voor dit bedrijf zal een alternatieve locatie moeten worden gezocht om woningbouw in de directe omgeving mogelijk te maken. Dit geldt tevens voor het **tankstation** in het gebied waarbij geen maatregelen kunnen worden getroffen. Daarnaast hebben ook de sportvelden, gemeentewerf, milieustraat en overige bedrijven invloed op de mogelijkheden voor woningbouw. De verwachting is echter dat door het treffen van technische maatregelen of het optimaliseren van bedrijfsprocessen de milieuzones van **gemeentewerf en de bedrijven** in het gebied kunnen worden verkleind.

Een andere belangrijke randvoorwaarde is de ligging aan **het spoor**. Dit betekent dat er geluid- en trillingsoverlast kan optreden. In de visie is uitgegaan van een minimale afstand van achttien meter tussen spoor en woningbouw. De verwachting is dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om woningen aan het spoor comfortabel en veilig te maken.

Ook **ondergronds** spelen er ruimtelijke beperkingen. Aan de noordzijde van het gebied loopt een riooltracé, langs de oude loop van de Schulpvaart. Onder de Stetweg ligt een belangrijke waterleiding die van Bakkum onder het spoor door loopt richting Castricum. Aan de zuidzijde van het gebied bevindt zich een hogedruk gasleiding die naar een verdeelstation loopt.

Bij het ontwikkelen van De Schulpwerf moeten deze randvoorwaarden als uitgangspunt worden meegenomen. Ze vormen geen blokkade, maar geven de richting aan waarbinnen een haalbaar en verantwoord plan mogelijk is.

▶ Randvoorwaardenkaart voor het gebied



belangrijke
rioolleiding

Gemeentewerf

Milieustraat

30 15

Rand spoorlijn

belangrijke
waterleiding

Hogedruk gasleiding

Legenda

- Rand spoorlijn
- Bron Gemeente 30m
- Bron bedrijf 20m
- Bron bedrijf 30m
- Bron bedrijf 100m
- - - Contour bron gemeente 30m
- - - Contour bron 20m
- - - Contour bron 30m
- - - Contour bron 100m
- - - Contour sportvelden 30m
- ▨ Ontwikkeling mogelijk
- Waterleiding of rioolleiding
- Gasleiding
- ▭ Kadastrale percelen
- - - Afstand tot spoor

Gebiedsvisie

8. Kernwaarden

De Schulpwerf staat aan de vooravond van een nieuwe toekomst. Een plek waar wonen, werken en ontmoeten op een eigentijdse manier samenkomen. Om richting te geven aan deze ontwikkeling is deze gebiedsvisie opgesteld, gebaseerd op zes kernwaarden die het fundament vormen van het plan.

Kernwaarden geven richting aan een gebiedsontwikkeling. Ze zorgen ervoor dat alle keuzes, van stedenbouw tot architectuur en inrichting van de openbare ruimte, bijdragen aan een samenhangend geheel. Door kernwaarden vooraf scherp te stellen, ontstaat houvast in het proces en focus in de uitvoering. Ze maken duidelijk waar de essentie ligt: niet alleen bouwen aan gebouwen, maar bouwen aan een leefbare en herkenbare omgeving.

Een groene en verbonden buurt

De Schulpwerf wordt een schakel in de groene structuren rondom Castricum. Door het gebied te vergroenen en nieuwe verbindingen te maken tussen bestaande en nieuwe buurten, ontstaat een aantrekkelijke en natuurlijke omgeving om te wonen, te werken en te ontmoeten. Het inzetten op vergroening is essentieel om het gebied een prettig, gezond en toekomstbestendig karakter te geven.

Bouwen aan een buurtschap

De Schulpwerf kent een hechte gemeenschap. Ondernemers en bewoners kennen elkaar goed, en vormen samen een levendige buurt. Deze waarde wordt voortgezet richting de toekomst. De Schulpwerf wordt een plek waar mensen niet alleen naast elkaar wonen en werken, maar ook onderdeel zijn van een buurt waarin ontmoeten, samenwerken en betrokkenheid vanzelfsprekend zijn.

Ruimte om te werken en pionieren

Werken vormt al generaties lang de kern van het gebied. Van de schelpenvangers in het verleden tot

de ondernemers van nu. Ook in de toekomst blijft De Schulpwerf ruimte bieden aan pioniers: mensen die kansen zien, ondernemen en bouwen aan nieuwe ideeën. Het wordt een gebied waar ruimte is om te werken, te groeien en te creëren, in een omgeving die ondernemerschap stimuleert.

Uniek, eigenzinnig en kleurrijk

De ligging tussen Bakkum, Castricum, het spoor en de Zeeweg geeft De Schulpwerf een eigenzinnig karakter. Door de geschiedenis en de mix van functies ontwikkelt zich hier een gebied dat anders is dan zijn omgeving. Het wordt een levendige, kleurrijke aanvulling waar ruimte is voor diversiteit, reuring en een eigen identiteit. Een plek met karakter.

Circulair in elke vezel

Duurzaamheid en circulariteit passen bij het karakter van De Schulpwerf. Grondstoffen, materialen en recycling zijn al lange tijd verbonden aan de bedrijvigheid in het gebied. Bij de transformatie wordt volop ingezet op circulair slopen en bouwen, hergebruik van materialen en bewuste keuzes in nieuwe toepassingen. Zo sluit de ontwikkeling aan bij het DNA van de plek en wordt er toekomstbestendig gebouwd.

Vanzelfsprekend gezond

Gezond leven wordt op De Schulpwerf vanzelfsprekend. Sportvelden liggen op loopafstand, hoogwaardige fietsenstallingen maken de fiets tot het logische vervoermiddel en natuurgebieden liggen binnen handbereik. Hier is bewegen, sporten en ontspannen niet iets wat gepland moet worden, maar onderdeel van het dagelijks leven. De inrichting stimuleert gezondheid, vanaf de eerste stap buiten de voordeur.



9. Van onderzoek naar visie

Van onderzoek naar visie

De totstandkoming van de visie voor De Schulpwerf is een proces geweest van gezamenlijk onderzoeken, afwegen en keuzes maken. In goede samenspraak met de eigenaren is nagedacht over de toekomst van het gebied. De transformatie is een complexe puzzel: eigendommen, milieuocontouren, kabels en leidingen, verkeersstromen en de noodzaak om voldoende woningen toe te voegen om het plan haalbaar te maken moeten allemaal samenkomen in één samenhangend geheel.



▲ **Bijeenkomst met eigenaren (tevens ondernemers) uit het gebied**

Om grip te krijgen op de complexiteit, is de puzzel in kleinere deelgebieden opgeknipt. Voor elk deelgebied is afzonderlijk onderzoek gedaan, waarna samen met de eigenaren een afweging is gemaakt wat het meeste oplevert voor het geheel. De deelstudies zijn vervolgens samengebracht tot één gezamenlijke visie voor het gebied.

Noordzone

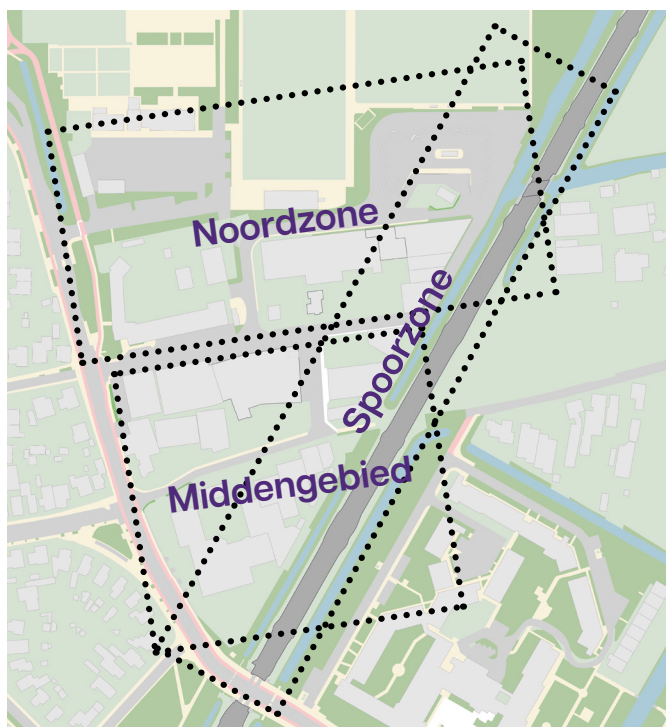
In de noordzone is onderzocht hoe deze het beste kan functioneren als overgangsgebied tussen de sportvelden en het middengebied waar ruimte gaat ontstaan voor woningen. Er is gekeken naar de mogelijkheden om parkeren in dit deel van het terrein op te nemen. Uiteindelijk is gekozen voor een opzet waarin meer ruimte is gereserveerd voor bedrijven die willen blijven of willen verplaatsen naar deze zone. Zo ontstaat een robuuste werkstrook langs de noordrand van De Schulpwerf.

Middengebied

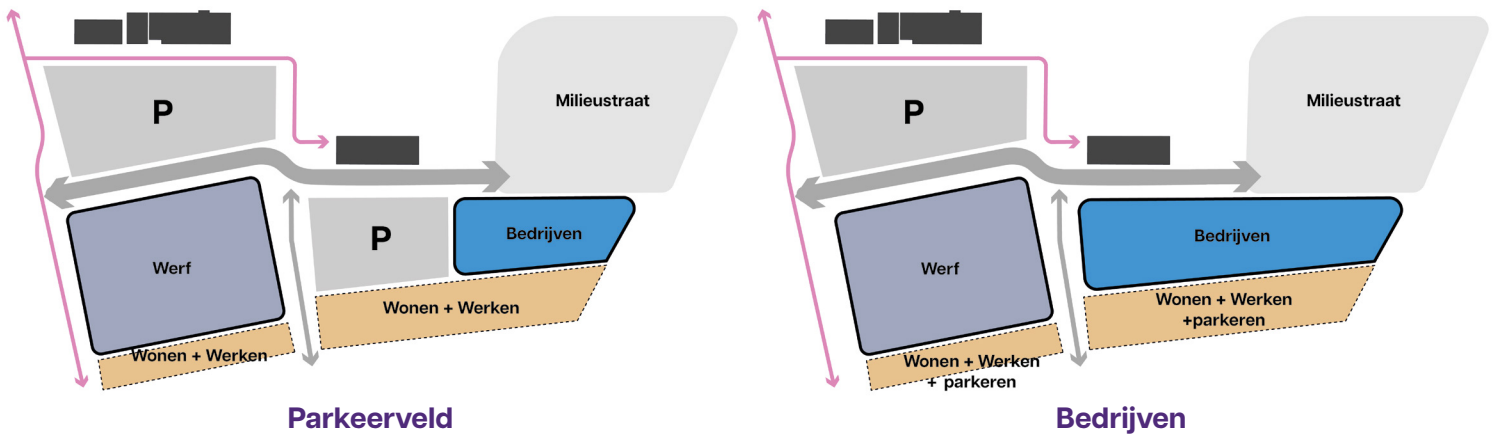
In het midden van het gebied ontbreekt momenteel voldoende groen. Er is onderzocht hoe vergroening op een logische manier kan worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur, en hoe deze vergroening eerlijk kan worden verdeeld over de verschillende eigendommen. Op basis van verschillende modellen is een structuur ontwikkeld waarin het groen een prominente plek krijgt en waar iedere eigenaar aan bijdraagt. Uit de verschillende studiemodellen in samengestelde visie ontstaan waarin de beste elementen uit de modellen zijn samengevoegd.

Spoorzone

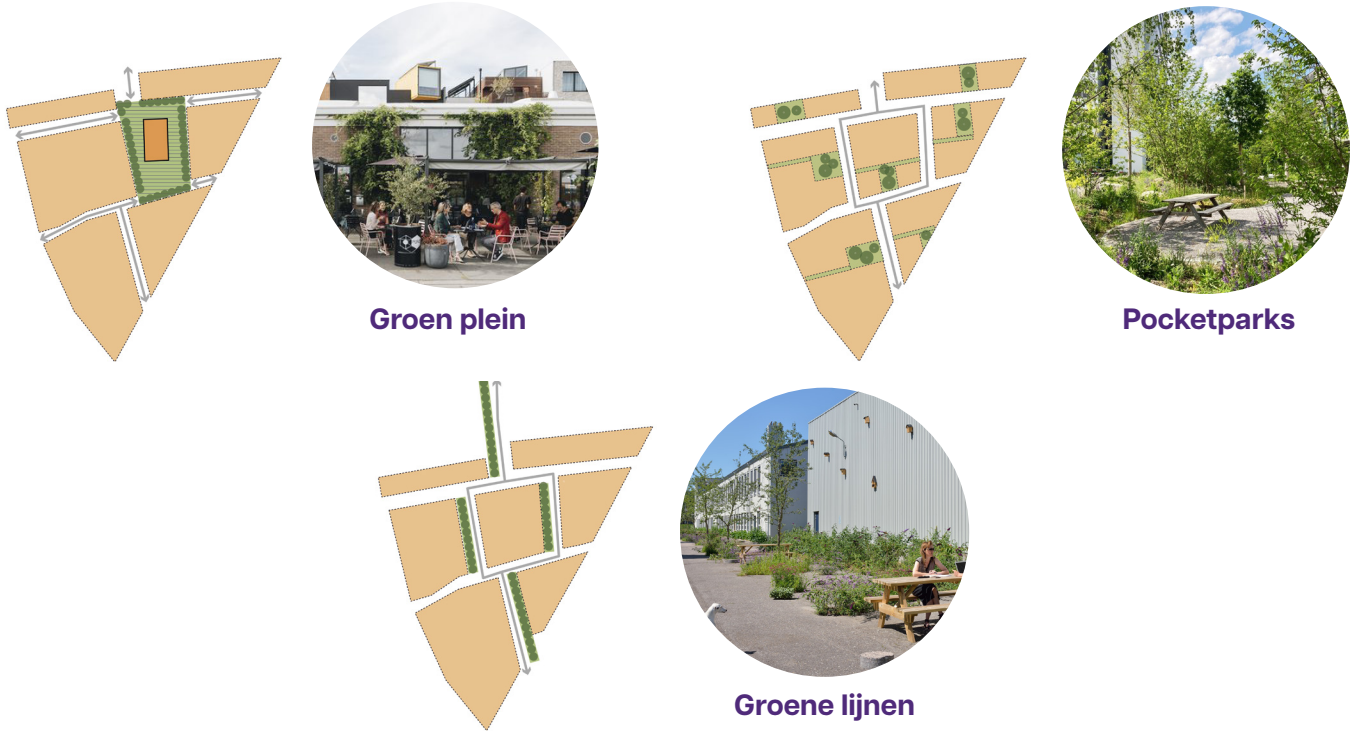
De ligging langs het spoor vormde een belangrijk aandachtspunt. Te veel afstand houden tot het spoor zou leiden tot te kleine kavels, terwijl het direct bebouwen met bedrijven de leefbaarheid in het gebied zou aantasten. Daarom is gekozen voor het parkmodel: een groen spoorpark dat de spoorkant aantrekkelijk maakt om te wonen. Gebouwen worden zo ontworpen dat ze met hun geluidsluwe zijde naar het binnengebied gericht zijn. Tegelijkertijd ontstaat hiermee een wand die het geluid van het spoor verder het gebied in beperkt.



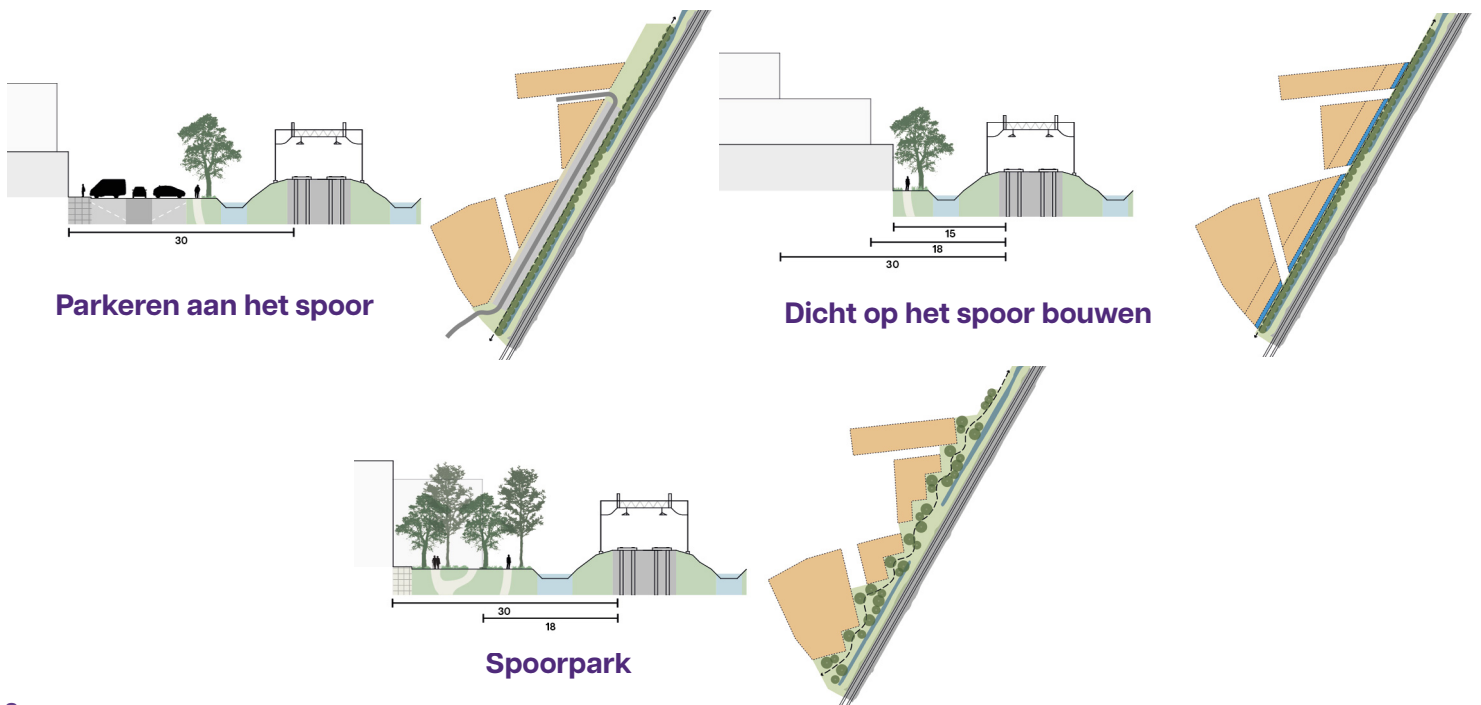
▲ **Deelgebieden onderzoek**



Noordzone



Middengebied



Spoorzone



10. Gebiedsvisie

De hoofdopzet

Dit is de toekomstvisie voor de Schulpwerf. Een **nieuw groen buurtschap** waar wonen werken en verblijven op een vanzelfsprekende manier samenkomen. De visie is nog geen blauwdruk, maar geeft al wel een duidelijk richting aan de ontwikkeling. Het gebied krijgt een herkenbare opbouw met verschillende sferen die elkaar aanvullen en versterken.

In het noorden ligt de nadruk op de functies die **ruis** met zich meebrengen. Hier blijven de gemeentewerf en de milieustraat behouden en krijgen beide hun ontsluiting aan de Van Haerlemlaan. Naast deze bestaande functies komt er ruimte voor nieuwe duurzame bedrijfsloodsen. Zo blijft er plek voor bedrijvigheid binnen de dorpskern, ontstaat een nieuw werkmilieu dat past bij de toekomst en wordt het woonverkeer gescheiden van het werkverkeer van de gemeentewerf en de bezoekers van de milieustraat

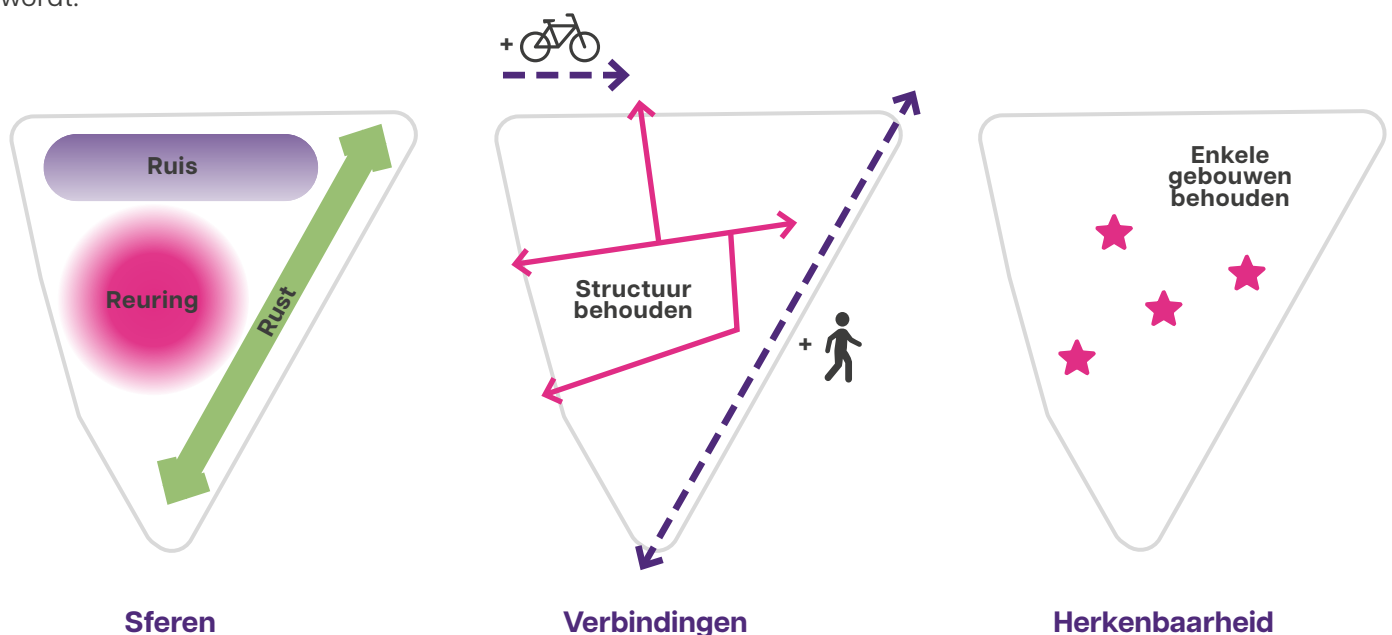
In het hart van het gebied ligt de focus op **reuring**. Aan de Stetweg ontstaat een nieuw plein. Dit plein vormt het sociale middelpunt van het buurtschap en biedt ruimte voor ontmoeting. Hier kunnen bewoners elkaar tegenkomen en bezoekers hun weg vinden naar voorzieningen zoals een gezondheidscentrum. Het wordt een plek waar het buurtgevoel versterkt wordt.

Langs het spoor komt de nadruk te liggen op vergroening en **rust**. Aan de bestaande ecologische zone ontstaat ruimte voor wonen in het groen. Deze zone sluit aan op omliggende structuren en biedt ruimte aan wandelroutes en groene oevers.

In de opzet van het gebied is bewust gekozen om de **bestaande wegenstructuur** zoveel mogelijk te behouden. Dit zorgt voor herkenning en sluit aan op gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Wel worden er een aantal nieuwe fiets- en wandelroutes toegevoegd. Aan de noordkant komt een fietspad langs de sportverenigingen zodat sporters veilig naar de velden kunnen komen. Langs het spoor ontstaat er ruimte voor paden die het gebied verbinden met omliggende groengebieden.

Het verleden zichtbaar

De Schulpwerf staat aan de vooravond van een ingrijpende verandering. Van het rijke verleden is vandaag de dag weinig meer zichtbaar. Om dat niet te laten verdwijnen is het streven om **enkele panden** in het gebied (paars in de kaart) **te behouden**. In de architectuur en in de openbare ruimte krijgt het verleden een plek. Op die manier blijft het verhaal van het gebied herkenbaar in het nieuwe buurtschap dat hier gaat ontstaan.



Wat gaan we maken?

De Schulpwerf ondergaat een volledige transformatie. In de nieuwe opzet wordt het grootste deel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een gemengd en toekomstbestendig programma dat ruimte biedt aan wonen werken en voorzieningen.

In totaal is er plek voor **ongeveer 250 woningen**. De nadruk ligt op appartementen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Dit zijn woningen die voor een groot gedeelte betaalbaar zijn en goed aansluiten op de woonbehoefte in de omgeving. Denk aan starters ouderen alleenstaanden en kleine huishoudens.

Voor bedrijven die hun plek in het gebied willen behouden blijft ruimte beschikbaar. In totaal is er **5.600m² (BVO) opgenomen voor bedrijven**. Dit is gebaseerd op het aantal bedrijven dat in het gebied wil blijven en hun bestaande vierkante meter BVO. Deze ruimte wordt zorgvuldig ingepast. Bedrijven die goed samengaan met wonen krijgen een plek in de plint van woongebouwen (zonder contouren). Voor functies die meer verkeer of geluid met zich meebrengen is ruimte gereserveerd aan de noordkant van het gebied. Bedrijven met een kleine milieustraat (bij voorkeur 10 meter, nooit meer dan 30 meter, gericht naar het noorden) kunnen aan de kant van de milieustraat komen. Daar liggen ze dichtbij de gemeentewerf en de milieustraat en vormen ze zo een logische overgang naar het werkmilieu.

Aanvullend op het wonen en werken is er ook plek voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In het hart van het gebied is ruimte gereserveerd voor een **gezondheidscentrum van 600m² (BVO)**. Dit centrum kan een belangrijke rol spelen voor zowel de nieuwe bewoners als de bestaande wijken in de omgeving. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met **een mogelijke supermarkt van 1.500m² (BVO)**. Deze functie is flexibel opgenomen. De komst ervan hangt af



▲ Vogelvlicht voorbeelduitwerking gebiedsvisie

van ontwikkelingen elders in de gemeente en de benodigde vergunningen. De realisatie van een supermarkt dient te worden afgestemd met de provincie en een advies vanuit de regionale adviescommissie. Mocht er geen supermarkt komen, dan is het ook mogelijk hier bedrijven te creëren.



11. Openbare ruimte

Een groene leefomgeving

De opgave is een gebied te maken waar je kunt wonen of werken, maar ook een plek waar je graag wilt zijn. Een leefomgeving waar het prettig is om te verblijven, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Deze regio heeft **een traditie hoog te houden als het gaat om groene leefomgevingen** en openbare ruimte van kwaliteit. Die lijn wordt hier bewust doorgezet.

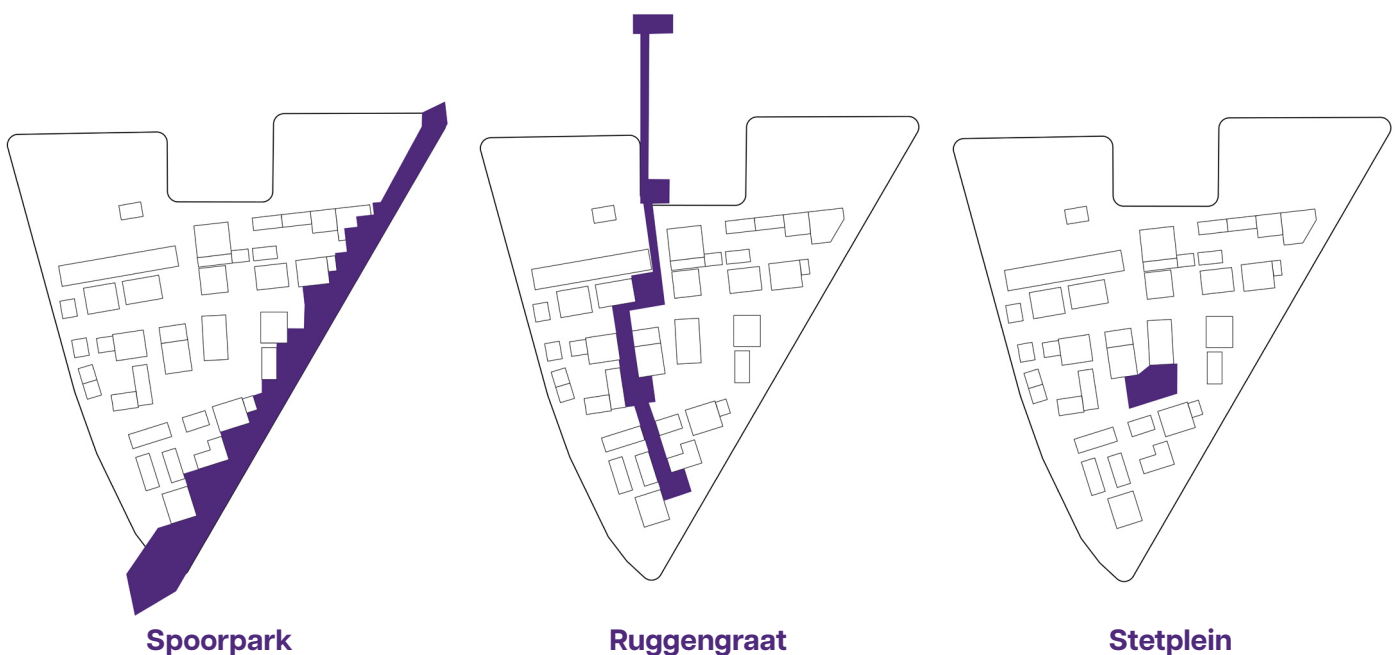
In de opzet van de Schulpwerf wordt daarom stevig ingezet op vergroening. Dat gebeurt op verschillende niveaus. Op kleine schaal komt groen terug in gevelgroen, voortuinen en daktuinen. Bewoners krijgen de ruimte om zelf bij te dragen aan een groen en klimaatbestendig buurtschap. Maar om **het groene karakter echt te verankeren** wordt in de stedenbouwkundige opzet gewerkt met drie robuuste structuren in de openbare ruimte.

De eerste en belangrijkste is het **Spoorpark**. Dit langgerekte park vormt een nieuwe groene as aan de oostkant van het gebied. Het park legt straks de verbinding tussen het bestaande Spoorplantsoen bij de Vondelstraat en Schelgeest en het Schelpenpad bij het Landje van Veldt. Via een nieuwe trap langs het viaduct wordt deze verbinding mogelijk gemaakt.

Daarmee ontstaat een aaneengesloten recreatieve route rondom Castricum die wandelen fietsen en ontspannen combineert met natuurbeleving. Het park maakt het landschap toegankelijk en haalt het groen tot in de wijk.

De tweede structuur is de **Groene Ruggengraat**. Deze groene verbinding loopt dwars door het gebied en koppelt het Spoorpark aan de sportvelden in het noorden. De route slingert tussen de woningen door en biedt veilige en groene toegang tot de velden voor kinderen en sporters. Langs deze ruggengraat komen kleine speelplekken, sportplekken en rustpunten. Ook het oude wachtershuisje van de gemeentewerf krijgt hier een nieuwe betekenis. De ruggengraat loopt door naar de sportvelden en sluit hier op bestaande ruimtes aan.

Tot slot vormt het **Stetplein** het sociale hart van het nieuwe buurtschap. Dit centrale plein ligt in het midden van het gebied en is goed georiënteerd op de zon. Het wordt een toegankelijke plek met zitplekken, ruimte voor ontmoeting en een informele sfeer. Het plein biedt ruimte aan kleinschalige voorzieningen en vormt een natuurlijk kruispunt van routes en sferen.





- Spoorpark
- Ruggengraat
- Plekjes
- Stetplein
- Daktuinen
- Van Haerlemlaan en Costerstraat



▲ Voorbeelduitwerking Spoorpark

Het Spoorpark

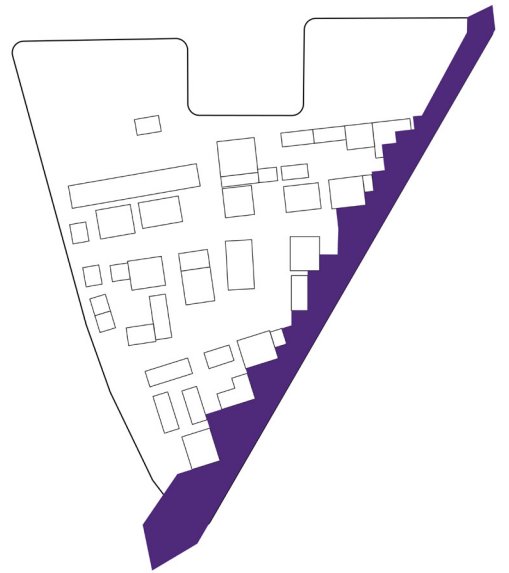
Het Spoorpark vormt de belangrijkste groene structuur in het gebied. Langs het spoor ontstaat een langgerekt park met een natuurlijk en informeel karakter. De beplanting is wild en sluit aan op de overgang van de binnenduinrand naar de zeeleipolders. Gebiedseigen soorten zorgen ervoor dat het park op een vanzelfsprekende manier aansluit op het omliggende landschap. Hiermee wordt zichtbaar hoe de oude duinen overgaan in het vlakke polderland.

Ecologisch gezien is dit park misschien wel de meest waardevolle structuur in het plan. Het sluit aan op bestaande groenstructuren langs het spoor en maakt deel uit van een groter netwerk van ecologische verbindingen. De bestaande sloten in het gebied blijven behouden en dragen bij aan de biodiversiteit. Deze overgang tussen water en land is een belangrijke broedplaats voor insecten vogels en andere dieren.

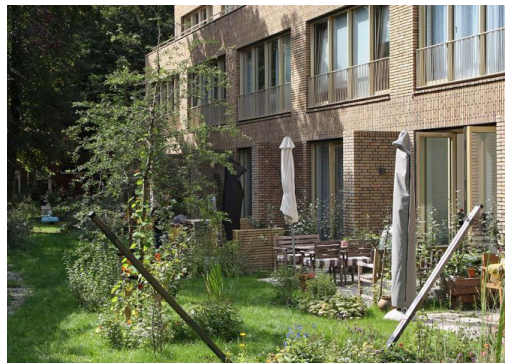
Het Spoorpark speelt ook een rol in het klimaatbestendig maken van de wijk. In het park is ruimte voor het bergen en vasthouden van regenwater. Daarmee helpt het park om wateroverlast te voorkomen. Door het groen lopen enkele paden die door fietsers en voetgangers kunnen worden gebruikt. Op strategische plekken staan bankje waar bewoners in het gebied even tot rust kunnen komen.

Langs het park staan de woningen met hun voeten in het groen. De gebouwen worden zo geplaatst dat ze het geluid van het spoor afvangen en een buffer vormen richting het binnengebied. Tegelijkertijd maken de woningen onderdeel uit van het park. Aan de plint komen terrassen met lage hagen en groene entrees. Dit zorgt voor levendigheid langs het pad en maakt het park een veilige en prettige plek om te zijn.





▼ Referenties Spoorpark





▲ Referenties Groene Ruggengraat

De groene ruggengraat

De Groene Ruggengraat is de tweede hoofdstructuur in de openbare ruimte. Deze route loopt dwars door het gebied en verbindt het Spoorpark met de sportvelden aan de noordkant. Het is een groene en veilige verbinding tussen verschillende plekken. Een pad waar je kunt lopen of fietsen, en waar kinderen zonder omwegen naar de sportvelden kunnen komen.

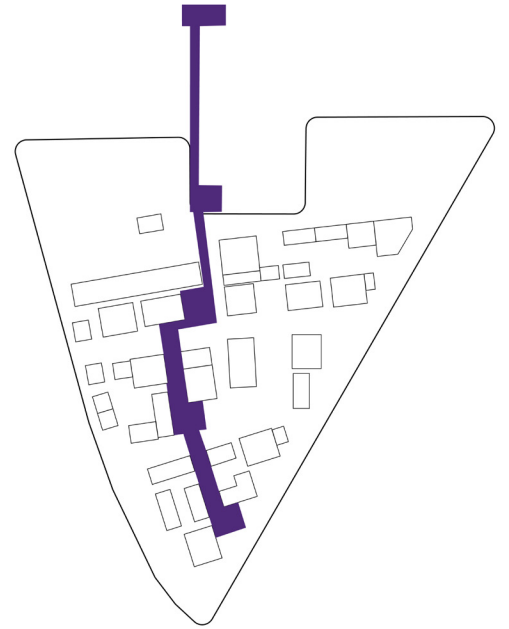
Tussen de woningen vormt de ruggengraat een doorlopende zone van groen. Hier komen compacte voortuinen, rijen met bomen en ruimte voor fietsparkeren. Zo ontstaat een prettige en functionele straat waar ontmoeten en bewegen vanzelfsprekend zijn. Voor bezoekers zijn er plekken om fietsen te stallen dichtbij de woningen of voorzieningen.

Op meerdere plekken maakt de ruggengraat een kleine verspringing. Op deze schakels ontstaan open ruimtes met een eigen invulling. Dit zijn plekken die net wat breder zijn, waar ruimte is voor spel, beweging of ontmoeting. Denk aan een speelpleintje, een plek om te sporten of een bankje in het groen. Deze schakels geven ritme aan de route en maken van de ruggengraat meer dan een pad. Het zijn momenten van verblijf en activiteit die doorlopen tot aan de sportvelden.

In de ruggengraat krijgt ook het oude wachtershuisje van de gemeentewerf een nieuwe plek. Dit karakteristieke gebouwtje kan een buurtfunctie krijgen. Bijvoorbeeld als buurtbieb, een plek om gereedschap te delen of als kleine expositieruimte. Zo wordt een historisch element opnieuw betekenisvol in het dagelijks leven van de buurt.

▶ Referentie Groene Ruggengraat







▲ Voorbeelduitwerking Stetplein

Stetplein

Het Stetplein wordt het kloppende hart van het nieuwe buurtschap. Een plek om samen te komen, te verblijven en het gebied te beleven. Het plein is bewust ontworpen als een herkenbaar punt in het gebied, een plek waar alles samenkomt.

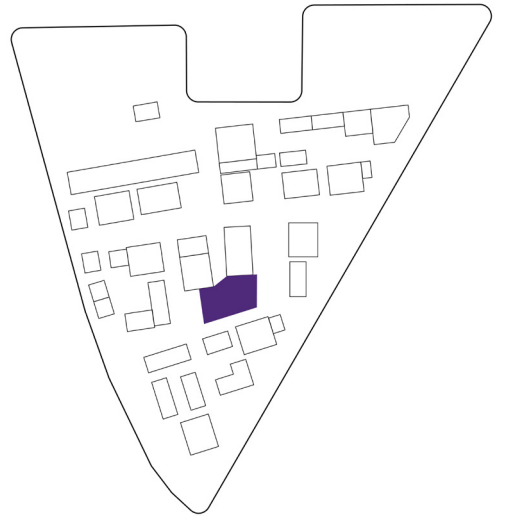
Rondom het plein liggen verschillende functies die zorgen voor levendigheid. De entree van het gezondheidscentrum is direct verbonden met het plein. Ook is er ruimte voor kleinschalige daghoreca. Het plein is bovendien een plek voor beweging en spel. Een combinatie met bijvoorbeeld freerun-activiteiten van Munki is hier mogelijk, omdat deze ook deels naar buiten verplaatst kunnen worden. Dit maakt van het plein een levendige plek gedurende de dag.

Bij de inrichting van het plein is ook aandacht voor het verleden van het gebied. Door gebruik te maken van halfverharding met schelpen wordt subtiel verwezen naar de geschiedenis van de schelpenvisserij en het oude Schulpstet. Het plein verbindt zo verleden en toekomst in één herkenbare plek.

Met voldoende zitplekken, groen rondom en een open sfeer wordt het Stetplein een natuurlijke ontmoetingsplek. Een plek waar je even blijft hangen na het sporten, een praatje maakt na een bezoek aan het gezondheidscentrum of simpelweg geniet van de zon. Het Stetplein wordt het sociale anker van de Schulpwerf.



► Referenties Stetplein



12. Stedenbouwkundige opbouw

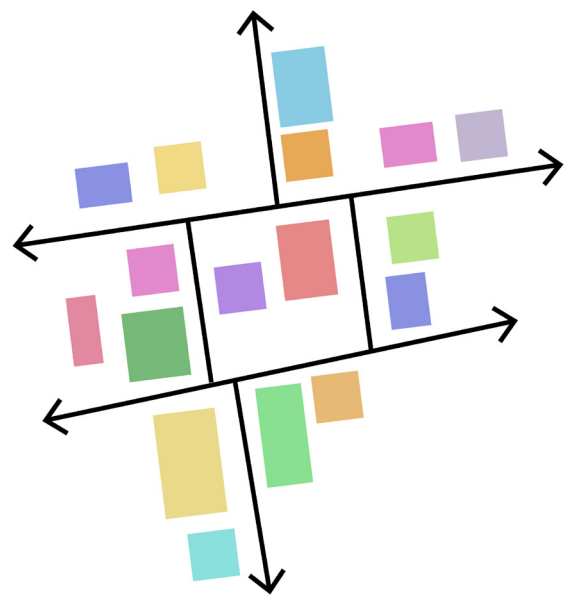
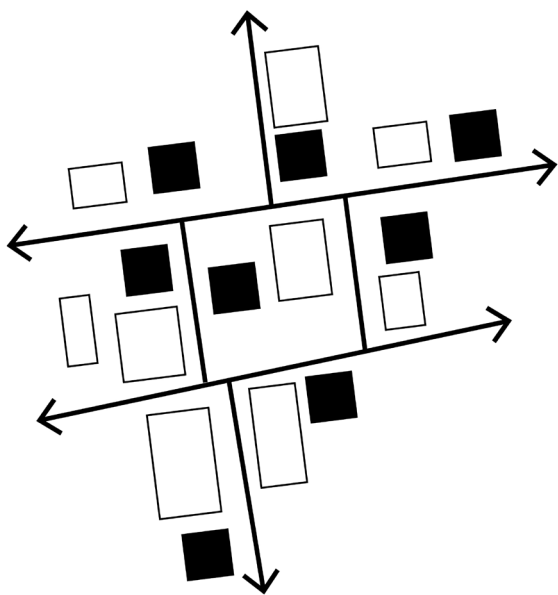
Om tot een haalbaar en betaalbaar plan te komen, moeten er voldoende woningen worden toegevoegd in het gebied. Dat betekent dat er in een hogere dichtheid gebouwd moet worden dan gangbaar is in Bakkum; meer woningen op een kleinere stukje grond. Het gebied biedt daarvoor de ruimte mits er aan een aantal belangrijke voorwaarden wordt voldaan: hoogte van de gebouwen dient op een zorgvuldige manier te worden bepaald en ingepast in de omgeving en de openbare ruimte rondom de gebouwen dient van hoge kwaliteit te zijn met veel groen. Aan deze voorwaarden is in het ontwerp veel aandacht besteed.

In de stedenbouwkundige opbouw is daarom gekozen voor een heldere structuur waarin gebouwen van verschillende hoogtes elkaar afwisselen. Er ontstaat een “dambord” structuur waarin hoog en laag elkaar afwisselen. Deze opzet zorgt voor een gevarieerd beeld en voorkomt dat het gebied als massaal wordt ervaren. De hogere

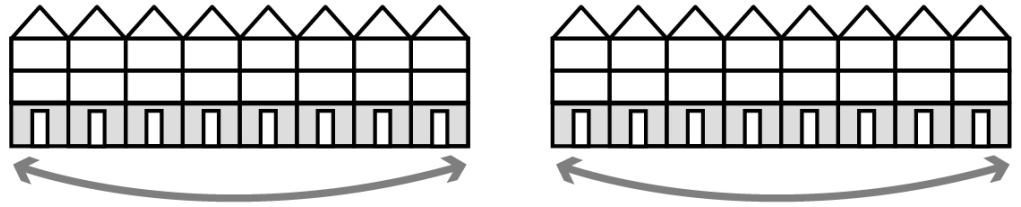
gebouwen zijn bewust slank gehouden en worden nooit breder dan 21 meter. Zo blijft de inval van zonlicht behouden en ontstaan er doorkijken naar de openbare ruimte. Tussen de gebouwen is ruimte voor bomen, hagen en groen. Dit verzacht het beeld en zorgt voor een prettig en menselijk straatprofiel.

De gebouwen zijn compact van opzet. Er worden opzettelijk geen grote bouwblokken gemaakt. Er is gekozen voor een kleine korrel met veel variatie. Dit sluit aan op het dorpse karakter van Bakkum en Castricum. Het ritme van de gebouwen maakt het mogelijk om nieuwe woningen te mengen met bestaande bebouwing. Wonen en werken worden in één straatbeeld gecombineerd. Zo ontstaat een buurt met karakter, waarin oud en nieuw elkaar afwisselen en elkaar versterken.

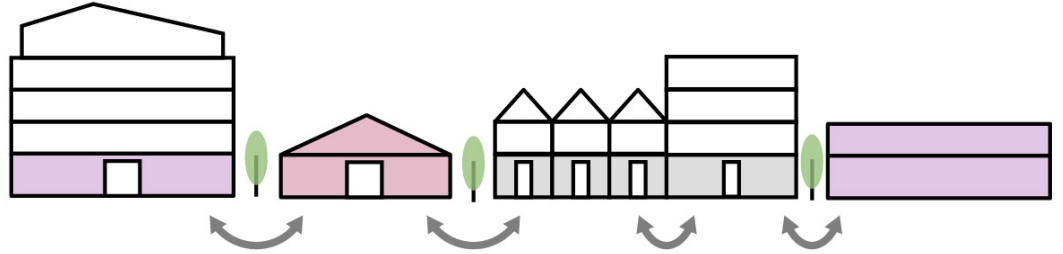
Om de gebouwen ondanks hun hoogte toch vriendelijk en ingetogen te laten ogen, wordt er gebruik gemaakt van verzachtende middelen in



Geen grote/ lange
bouwblokken



Kleine korrel met een
mix aan gebouwen





▲ Ooghoogte van de Van Haerlelaan ter hoogte van de Stetweg



▲ Huidige straatbeeld



het ontwerp. Denk aan kapvormen, setbacks en verspringende gevels. Deze middelen zorgen ervoor dat de gebouwen in schaal en uitstraling goed aansluiten op de omgeving. Ze breken de massa, verzachten het silhouet en versterken de samenhang in het straatbeeld.

De compacte opzet van de gebouwen draagt ook bij aan de woonkwaliteit. Doordat gebouwen smal zijn en een heldere indeling hebben, is het mogelijk om veel woningen te maken met een dubbele oriëntatie. De meeste woningen zijn doorzon of hoekwoningen. Dat betekent meer licht, uitzicht en mogelijkheden voor ventilatie en gebruik van buitenruimte.

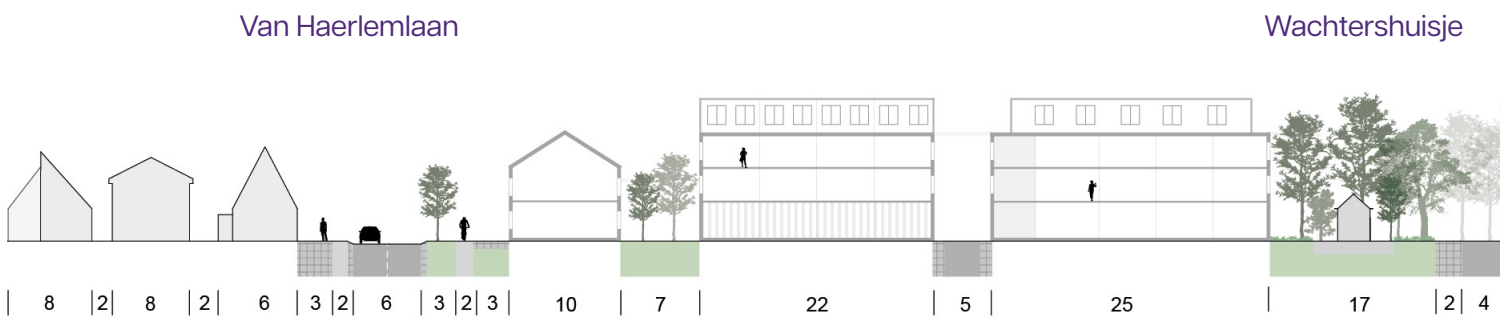
De hoogteopbouw in het gebied is afgestemd op de omgeving. Richting het spoor loopt de hoogte van de gebouwen op. Hier is meer ruimte en lucht, en meer afstand tot bestaande bebouwing. Dat maakt het mogelijk om hier enkele accenten toe te voegen.

Aan de Van Haerlemlaan wordt juist zorgvuldig aangesloten op het bestaande straatbeeld. Hier is een overgangszone opgenomen van ongeveer 35 meter breed, waarin de bouwhoogte beperkt blijft tot maximaal drie lagen. Deze zone zorgt ervoor dat de laan zijn herkenbare en dorpse uitstraling behoudt. Langs deze zijde wordt ook de bestaande bomenlaan doorgezet, zodat het groene karakter van de Van Haerlemlaan een vanzelfsprekend vervolg krijgt in het nieuwe gebied.

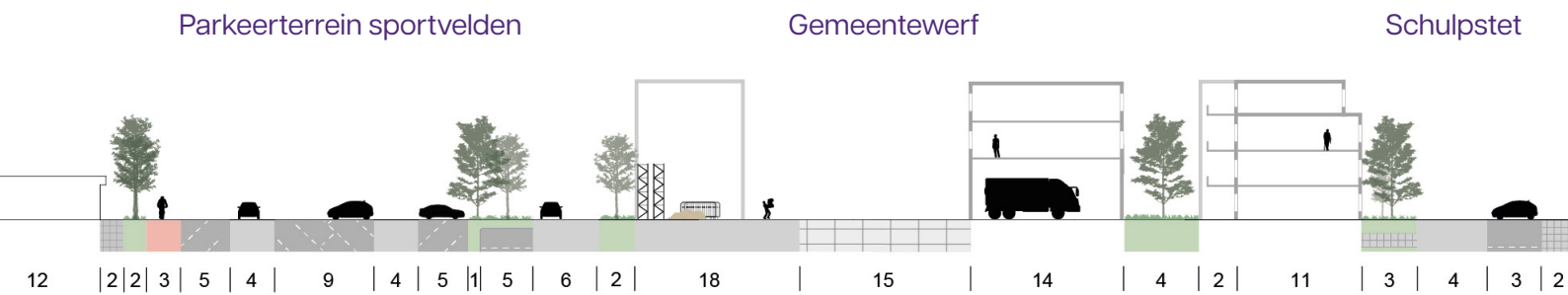
De stedenbouwkundige opzet verbindt daarmee verschillende kwaliteiten. Ze maakt het mogelijk om voldoende woningen toe te voegen, maar doet dat op een manier die de menselijke maat en het karakter van de omgeving respecteert.



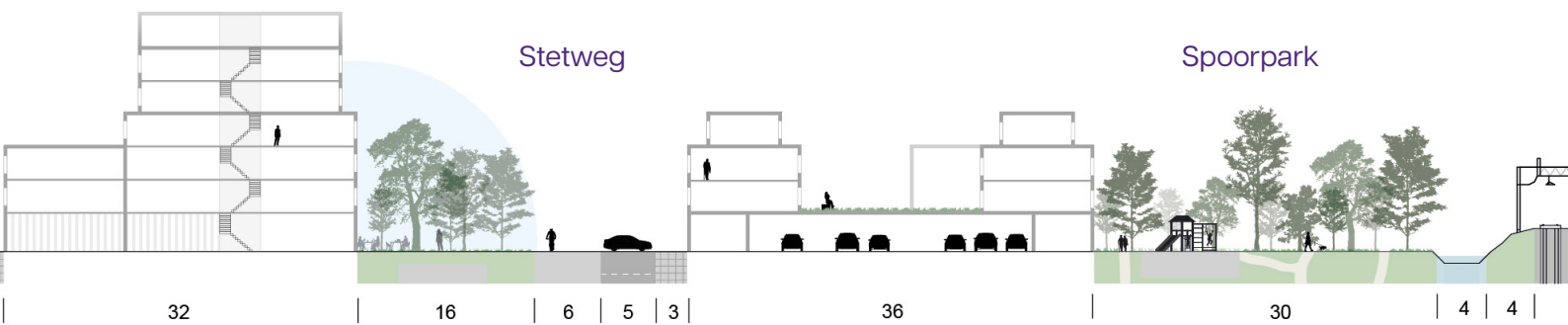
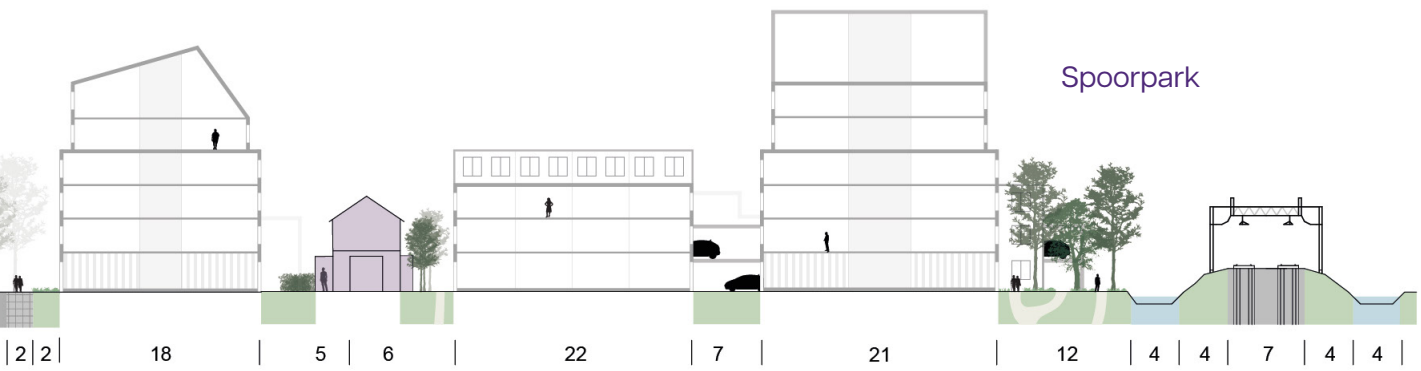
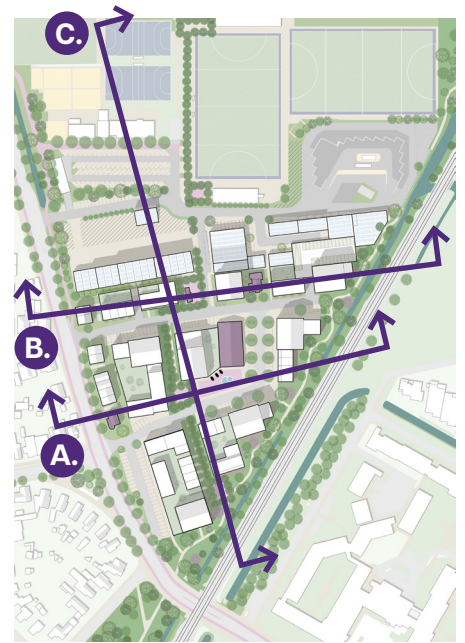
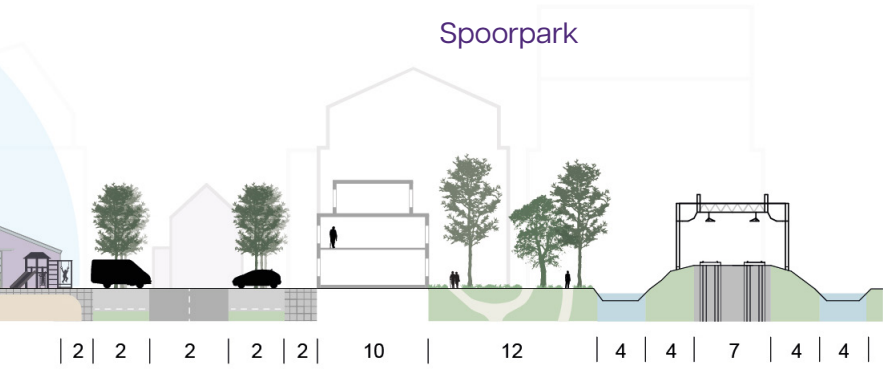
Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C



13. Doelgroep

Voor mensen die wel van een beetje reuring houden

De Schulpwerf wordt geen standaard woonwijk. Het wordt een buurtschap met karakter. Een plek voor mensen die houden van een beetje reuring. Die het niet erg vinden om af en toe een trein te horen of sporters voorbij te zien komen. Mensen die het leuk vinden om mee te bouwen aan een nieuwe plek met een eigen sfeer en uitstraling. Hier ontstaat een uniek woonmilieu dat ruimte biedt aan pioniers, makers, starters en doeners.



▲ Een buurtschap met ruimte voor ontmoeting

Het is een buurtschap waar gewoond en gewerkt wordt. Waar sport en bedrijvigheid een rol spelen in het dagelijks leven. De Schulpwerf is voor mensen die daar bewust voor kiezen. Voor wie levendigheid geen last is, maar onderdeel van het plezier. Denk aan creatievelingen, kleine ondernemers, starters die iets willen opbouwen of ouwe rotten die het leuk vinden om te sleutelen in hun eigen werkruimte. Mensen die het fijn vinden dat diverse voorzieningen

dichtbij zijn en. Mensen die graag op fiets springen naar het strand of na een dag hard werken een rondje gaan hardlopen in de duinen.

Een aanvullend woningaanbod

De woningen richten zich in de basis op kleine huishoudens. Er komt een breed aanbod van appartementen in verschillende maten en prijsklassen. Daarmee is het gebied aantrekkelijk voor alleenstaanden, jonge stellen en actieve ouderen. Tegelijkertijd is er ook ruimte voor woonwerk-woningen met bijvoorbeeld een flexibel in te delen plattegrond. Dat maakt het mogelijk dat ook gezinnen hun plek kunnen vinden in het gebied. Zeker als ze het leuk vinden om iets op te bouwen in een nieuwe omgeving.

Juist omdat het gebied zich leent voor betrokkenheid en initiatief, is er ruimte voor andere woonvormen. Denk aan zelfbouw, collectief particulier opdrachtgeverschap of kleinschalige collectieve woonvormen. Op die manier kunnen bewoners letterlijk meebouwen aan hun eigen buurtschap. Dat past bij de sfeer van de Schulpwerf. Een beetje eigenzinnig, met ruimte voor initiatief, en gericht op mensen die actief willen bijdragen aan een buurt die groeit, verandert en zich ontwikkelt. Een gebied waar bewoners elkaar kennen en regelmatig tegen komen.



▲ Een gebied waar bewoners elkaar kennen



14. Werken en voorzieningen

De Schulpwerf blijft een gebied waar gewerkt wordt. Wel vindt er een duidelijke verkleuring plaats naar vormen van werken die goed te combineren zijn met wonen. Daarmee ontstaat een onderscheidend profiel ten opzichte van bijvoorbeeld de Castricummerwerf, die zich blijft richten op zwaardere bedrijvigheid.

In het gebied zijn al functies aanwezig die goed samengaan met wonen, zoals een sportschool, een webdesignkantoor en de freerunvoorziening Munki. Er is ruimte om dit soort bedrijven aan te vullen met andere kleinschalige, rustige vormen van bedrijvigheid die passen bij een gemengd woon-werkmilieu.

Voor bedrijven die minder goed combineren met wonen, zoals een autogarage, schilder of loodgieter, wordt ruimte gereserveerd aan de noordzijde van het gebied. In hoofdstuk 15 wordt deze noordzone uitgebreider beschreven. Hier ontstaat een werkmilieu dat robuuster is en meer gericht is op bedrijven die enige mate van verkeer of geluid met zich meebrengen.

Naast ruimte voor werken ontstaat in het gebied ook plaats voor nieuwe voorzieningen. Aan het Stetplein wordt ruimte gereserveerd voor een gezondheidscentrum, waarin diverse functies ondergebracht kunnen worden, zoals een huisarts, fysiotherapeut, apotheek, verloskundige of psycholoog.

Het toevoegen van een kleinschalige daghorecavoorziening nabij het



▲ Gezondheidscentrum

gezondheidscentrum wordt als wenselijk gezien. Dit draagt bij aan de levendigheid van het plein. Deze voorziening kan gecombineerd worden met een andere functie, bijvoorbeeld een fietswinkel of een kapper.

Aan de zuidzijde van het gebied is ruimte gereserveerd voor een supermarkt. Boven de supermarkt zijn woningen voorzien. De realisatie van de supermarkt is afhankelijk van een vergunningsprocedure die binnen de gemeente loopt. Mocht de supermarkt niet mogelijk blijken, dan ontstaat op deze locatie ruimte voor extra woningen of andere bedrijven.

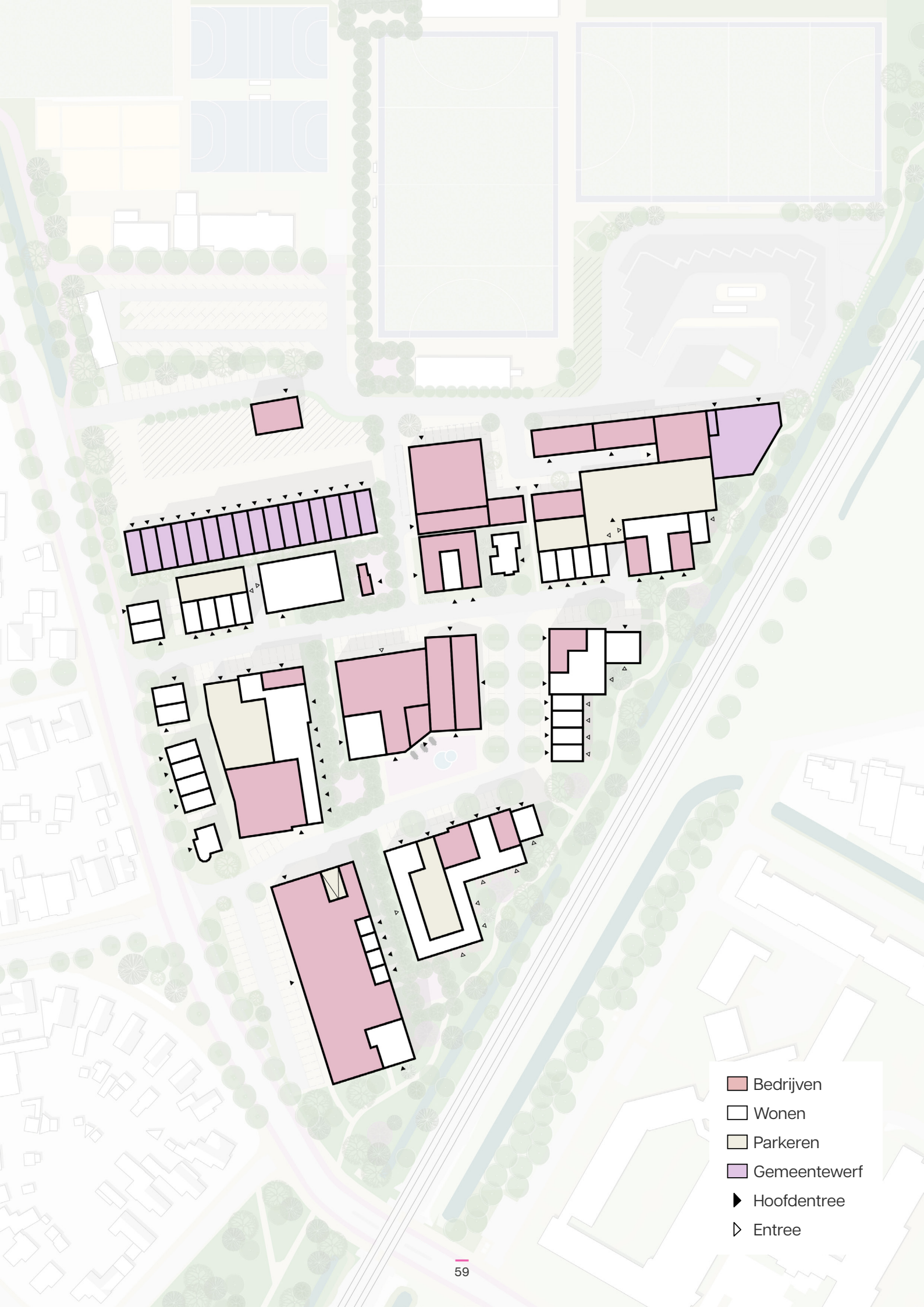


Supermarkt met woningen erboven

Gelet op de verwachte toename van het aantal bewoners is het wenselijk om ook voorzieningen voor de buurt toe te voegen. Denk aan gedeelde ruimtes zoals een kleine werkplaats, een gezamenlijke wasruimte, logeerkamers of een huiskamerfunctie. In de uitwerking van de woningbouwplannen kan hier gericht invulling aan worden gegeven.



▲ Gemeenschappelijke voorzieningen zoals een werkplaats



- Bedrijven
- Wonen
- Parkeren
- Gemeentewerf
- Hoofdentree
- Entree



▲ Voorbeelduitwerking Noordzone

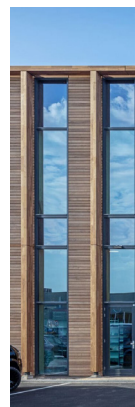
15. Noordzone

De noordzone is een belangrijk deel van De Schulpwerf waar veel functies samenkomen. In de visie is dit de plek voor de gemeentewerf, de milieustraat, bedrijven en het parkeren voor de sportvelden. Door functies hier slim te combineren ontstaat een robuust werkgebied dat ruimte biedt aan bedrijvigheid met een hogere milieucategorie.

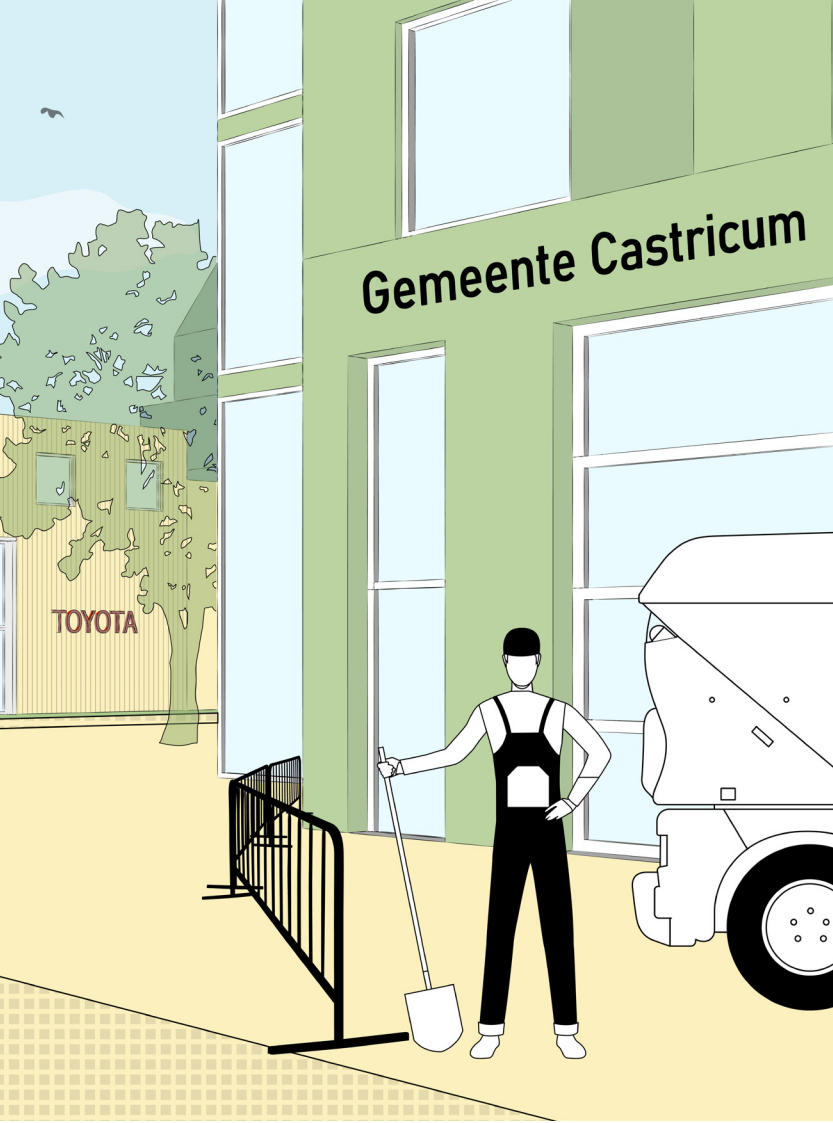
Voor de gemeentewerf en de bedrijven ligt er een duidelijke kans om te vernieuwen. Door het realiseren van nieuwe loodsen kan worden ingezet op verduurzaming en toekomstbestendige huisvesting. Verduurzaming wordt een belangrijk thema voor deze zone. Het combineren van meerdere functies vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Alleen functies die echt op maaiveldniveau moeten plaatsvinden krijgen hier plek. Andere functies kunnen worden gestapeld om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

Belangrijk uitgangspunt blijft het beperken van overlast. Maatregelen zoals afstand houden tot woningen en slimme oriëntatie van functies dragen daaraan bij.

De toevoeging van functies zorgt voor een nieuwe verkeerssituatie die in de volgende fase nader wordt onderzocht. Veiligheid en bereikbaarheid voor alle gebruikers – van sporters tot vrachtverkeer – staan hierbij centraal. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein en door dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij het sportpark. Een deel van de parkeeropgave wordt opgenomen in een parkeerdek.



► Referenties Noordzone





▲ Materiaal efficiënt opslaan

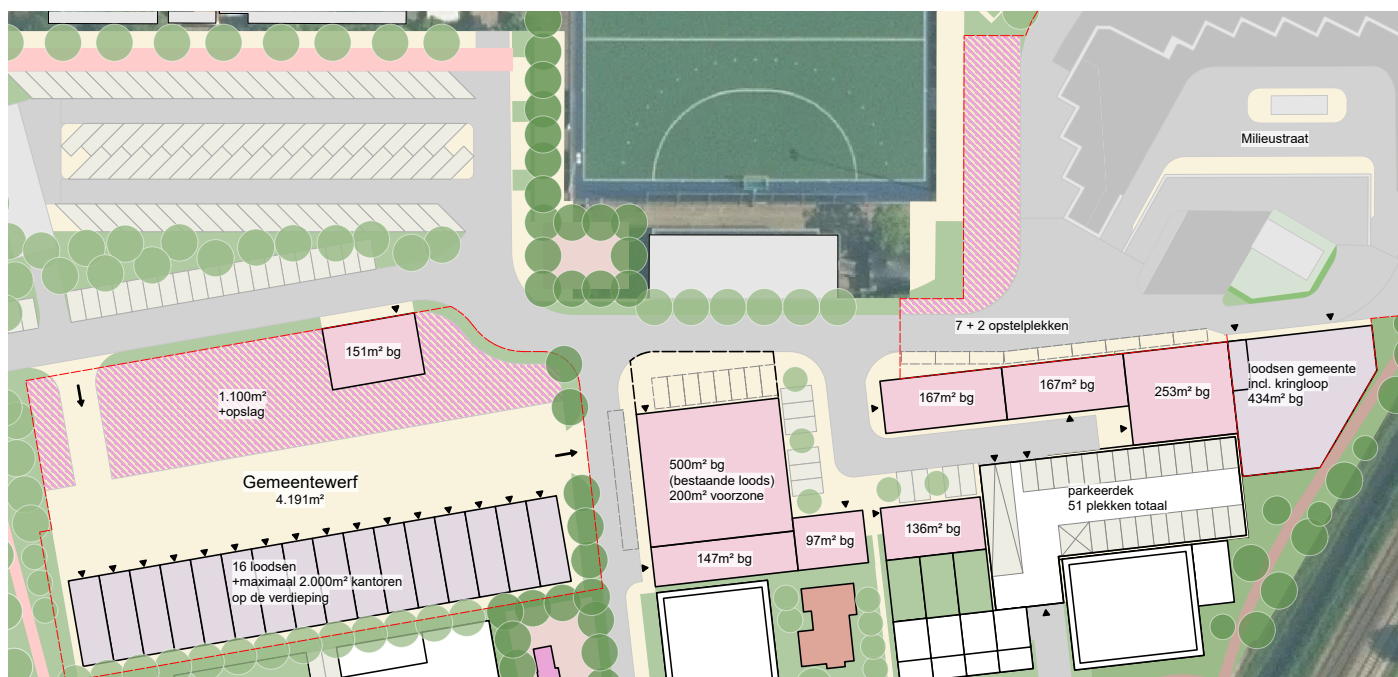
Gemeentewerf

De huidige gemeentewerf ligt midden in het gebied. Al het verkeer, waaronder afvalwagens, loopt nu via de Schulpstet. Deze centrale ligging zorgt voor verkeersdruk op een plek waar in de toekomst woningen komen te staan. In de visie wordt daarom voorgesteld om de oriëntatie van de werf te verplaatsen naar de noordzijde van het gebied. Dit draagt bij aan een autoluwere en rustigere Schulpstet.

De bestaande werf heeft een ruime, enkellaagse opzet met losstaande kantoorunits. Hier ligt een duidelijke kans om functies te stapelen en de ruimte efficiënter te benutten. Tegelijkertijd biedt dit de mogelijkheid om knelpunten op te lossen, zoals het vergroten van de parkeerloodsen voor afvalwagens die nu te klein zijn, en het beter organiseren van het parkeren van voertuigen die buiten gebruik zijn in de avonduren.

In de visie verplaatst de onderhoudsloodsen en wordt deze gekoppeld aan de milieustraat. De precieze invulling van de nieuwe werf aan de noordzijde is nog onderwerp van onderzoek. Tijdens de totstandkoming van de visie zijn meerdere varianten verkend, mede afhankelijk van de ligging van ondergrondse leidingen, verkeersafwikkeling en een veilige overgang naar de woonzone aan de zuidkant.

Het doel is een werf met minimale overlast, efficiënte indeling en een representatieve uitstraling. Kantoren kunnen bovenop nieuwe loodsen worden gebouwd. Hoogwaardige erfafscheidingen zorgen voor een verzorgd beeld aan de buitenzijde.



▲ Voorbeelduitwerking Gemeentewerf en Milieustraat



Milieustraat

De milieustraat blijft op zijn huidige locatie in het noordelijke deel van De Schulperwef. De opzet van de functie verandert in principe niet. Door de ligging naast de sportvelden en de aanwezige milieuruimte is deze plek enkel geschikt voor werken. Dat maakt het logisch om de milieustraat hier te behouden. In de toekomst, als er regionale samenwerking ontstaat en de functie mogelijk komt te vervallen, kan de locatie geschikt worden gemaakt voor nieuwe vormen van bedrijvigheid. Hetzelfde zou ook het geval kunnen zijn bij een verplaatsing van de sportvelden.

De grootste verandering zit in de bereikbaarheid. Op dit moment rijden vuilniswagens via de Schulpstedt naar de milieustraat om containers op te halen. In de nieuwe situatie zal al het verkeer, zowel vrachtverkeer als bezoekers, via de noordzijde het terrein opkomen. Dat vermindert de verkeersdruk in het centrale deel van het gebied.

Om filevorming bij de ingang van de milieustraat te voorkomen, worden aan de noordzijde zeven opstelplaatsen gerealiseerd. Bezoekers die moeten wachten op toegang tot het terrein kunnen hier tijdelijk staan. Vrachtwagens kunnen daardoor ongehinderd de milieustraat bereiken en passeren het stilstaande verkeer.

Tot slot ontstaat er door de komst van het spoorpark een in de toekomst een voetgangersverbinding langs de milieustraat. Deze vormt de schakel tussen het Spoorplantsoen en het Landje van Veldt. Daarbij hoort een verzorgde en functionele erfafscheiding die zowel de milieustraat afschermt als bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Sportvelden en verenigingen

Voor de sportvelden en verenigingen verandert er in de visie vrijwel niets. De bestaande functies blijven behouden en spelen een belangrijke rol in het gebied. Wel wordt het parkeerterrein heringericht, zodat een directe en veilige aansluiting ontstaat op het fietspad aan de Van Haerlemlaan. Bij de verdere uitwerking van de noordzone wordt bovendien rekening gehouden met een veilige voetgangersverbinding tussen het woongebied en de sportvelden, zodat sporters en bezoekers het terrein eenvoudig en overzichtelijk kunnen bereiken.



Castricumse Reddingsbrigade

De parkeerloods van de Reddingsbrigade blijft op de huidige locatie staan. Voor het tijdelijke lokaal wordt onderzocht of dit op een andere plek in het gebied kan worden ondergebracht. Daarbij worden drie mogelijkheden bekeken: het integreren van het lokaal in de kantoren van de nieuwe gemeentewerf, het realiseren van een ruimte bovenop de bestaande parkeerloods, of het gebruik van gedeelde ruimte in een van de sportkantine. Zo blijft de Reddingsbrigade goed gefaciliteerd binnen de nieuwe opzet van het gebied.

16. Verkeer en mobiliteit

Verkeer is een belangrijk thema

Verkeer is een belangrijk aandachtspunt binnen de ontwikkeling van De Schulpwerf. De huidige bedrijvigheid in het gebied zorgt voor een stevige verkeersstroom, terwijl het aantal parkeerplaatsen beperkt is. In de transformatie worden maatregelen getroffen om het verkeer beter te ordenen. Rondom de woningen worden verkeersbewegingen van bedrijven zoveel mogelijk beperkt om overlast te voorkomen. Tegelijkertijd blijven de bedrijven, de gemeentewerf, de sportvelden en de milieustraat optimaal bereikbaar.

Fietsers en sportvelden

Een belangrijke maatregel is het scheiden van verschillende verkeersstromen. Bij de sportvelden wordt het parkeerterrein opnieuw ingericht, waardoor ruimte ontstaat voor een vrijliggend fietspad. Hierdoor kunnen fietsers veilig naar de sportvelden bewegen zonder het parkeerterrein te hoeven kruisen.



▲ Aandacht voor veilige fietsverbindingen

Kruispunt Van Haerlemlaan

Voor een veilige fietsroute wordt ook het kruispunt aan de Van Haerlemlaan opnieuw ingericht. Deze herinrichting moet leiden tot meer overzicht en veiligheid voor al het verkeer dat het gebied in- en uitrijdt. Aandachtspunten zijn daarbij een veilige oversteek voor fietsers en het beperken van overlast voor omwonenden.

Weg richting de milieustraat

De interne straat op het terrein van de gemeente, die momenteel leidt naar de milieustraat, wordt verbonden met het parkeerterrein bij de sportvelden en openbaar gemaakt. Deze straat verzorgt de ontsluiting van de nieuwe bedrijfsloodsen en de milieustraat.

Om filevorming bij de milieustraat te beperken, worden op het terrein van de werf zeven opstelplaatsen gerealiseerd. Vrachtverkeer kan daarmee wachtende bezoekers passeren, wat bijdraagt aan een betere doorstroming.

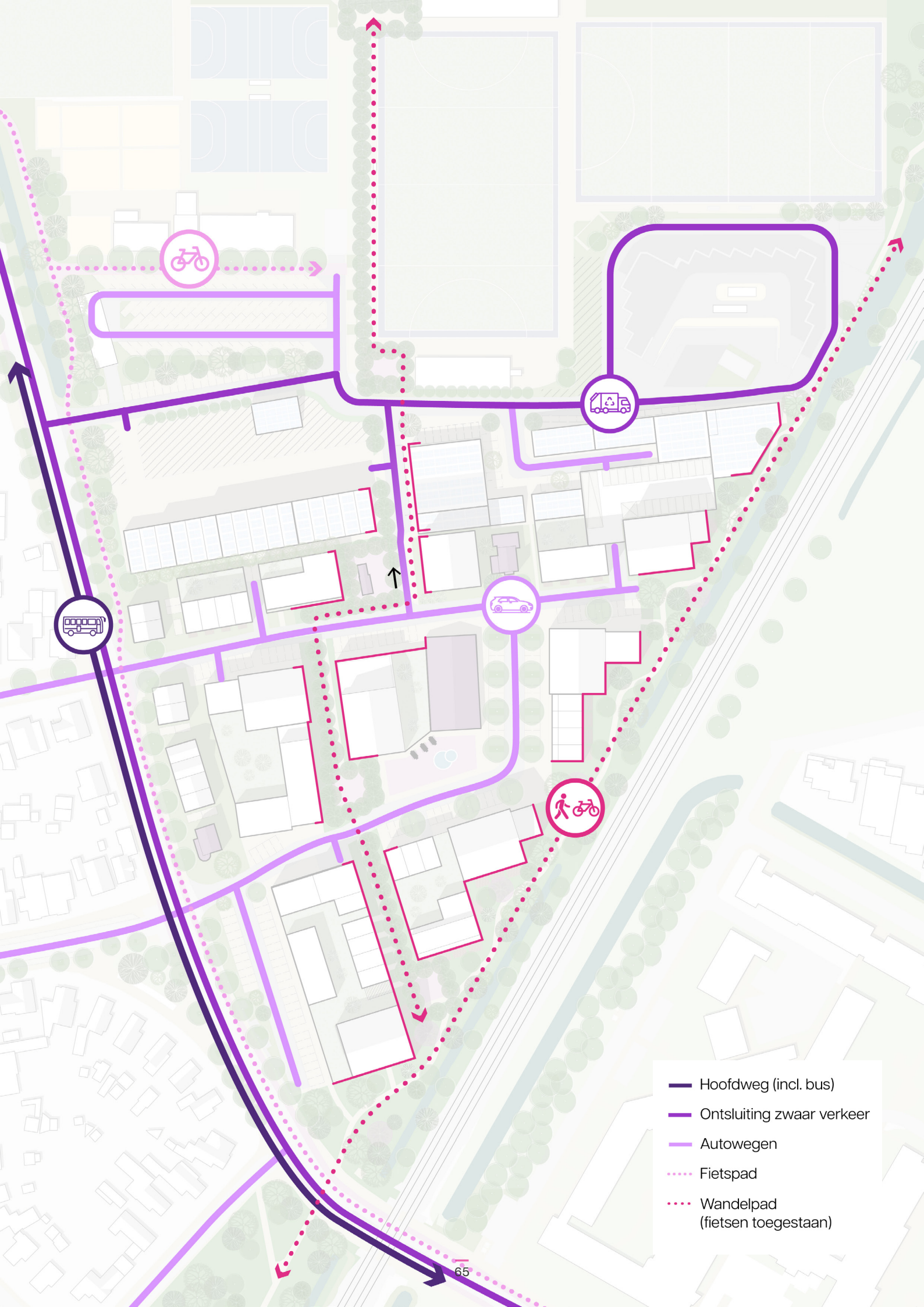
Centraal gebied

Door verkeersintensieve functies te positioneren aan de noordzijde van het gebied, ontstaat centraal ruimte voor een prettig woonmilieu. Hier ligt de nadruk op langzaam verkeer: voetgangers en fietsers. De bestaande wegenstructuur wordt in grote lijnen behouden.

Om sluipverkeer tegen te gaan kan de weg richting de sportvelden ingericht worden als éénrichtingsweg. Hoogwaardige fietsenstallingen en korte looproutes stimuleren het gebruik van de fiets. De Groene Ruggengraat en het Spoorpark vormen aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer binnen het gebied.



▲ Hoogwaardige fietsenstallingen



- Hoofdweg (incl. bus)
- Ontsluiting zwaar verkeer
- Autowegen
- Fietspad
- Wandelpad (fietsen toegestaan)

Parkeren

De parkeerbehoefte is zorgvuldig berekend op basis van de gemeentelijke normen, voor bedrijven, voorzieningen, woningen, sportvelden en de gemeentewerf. Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik, waar dit verantwoord kan, zoals tussen sportvelden en bedrijven. Voor vrije sector woningen wordt geen dubbelgebruik toegepast; de gebouwde parkeerplaatsen worden aan de woningen gekoppeld via verkoop of verhuur.

De totale parkeerbehoefte komt uit op circa 385 parkeerplaatsen op het drukste moment van de week (een werkdagmiddag), met toepassing van de “schil centrum”-normering. Gezien de functiemenging en dichtheid van het gebied is deze norm passend.

De parkeerplaatsen worden verspreid over het gebied gerealiseerd, met extra capaciteit nabij functies met een hoge parkeerdruk, zoals sportvelden, het gezondheidscentrum en de supermarkt. In totaal worden 98 parkeerplaatsen in gebouwde vorm gerealiseerd, waaronder ondergrondse oplossingen, parkeren op de begane grond en parkeerdekken.

De huidige uitwerking van de parkeeroplossingen en aantallen is indicatief. Een definitieve invulling volgt bij de verdere uitwerking van de woningtypologie en segmentering. In de berekeningen is geen gebruik gemaakt van deelmobiliteit. Deelmobiliteit zou wel een goede bijdrage kunnen leveren aan een lagere parkeerbehoefte, meer openbare ruimte en meer duurzame mobiliteit binnen De Schulpwerf.

Openbaar vervoer

Het station en het centrum van Castricum liggen op slechts zes minuten fietsen van het gebied. Vanaf dit intercitystation vertrekken diverse rechtstreekse treinen naar bestemmingen in heel Nederland, waaronder Den Helder, Alkmaar, Amsterdam, Utrecht, Nijmegen, Den Bosch en Maastricht. Aan de Van Haerlelaan bevindt zich een bushalte. Tijdens de spits rijdt buslijn 164 hierlangs en biedt verbindingen naar Egmond, Bakkum-Noord, het centrum van Castricum en het station van Castricum.



Buiten



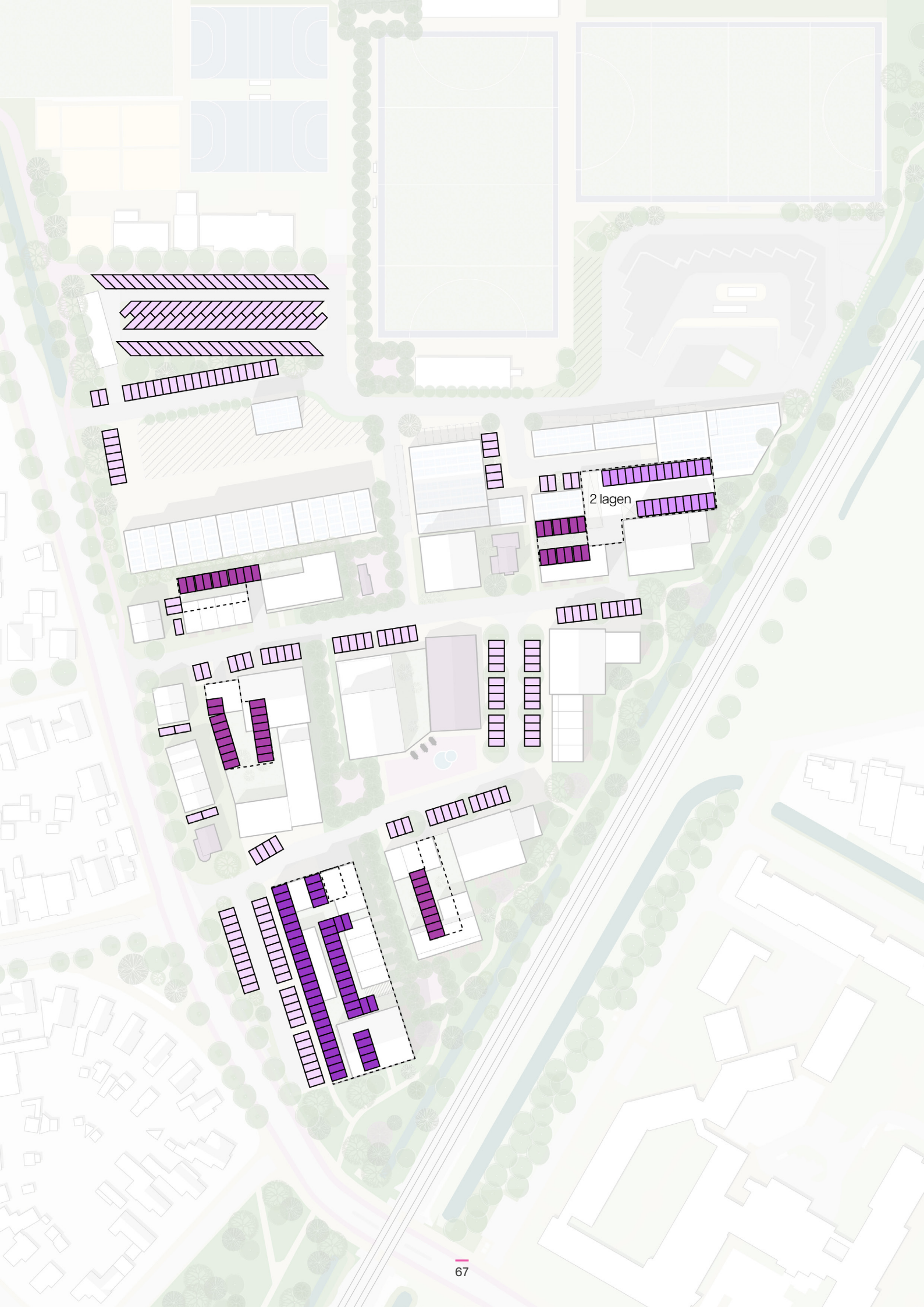
Ondergrondse parkeergarage



In de woning



Op een parkeerdek



2 lagen

17. Sfeer en uitstraling

De Schulpwerf staat opnieuw aan de vooravond van een transformatie. Juist nu is het belangrijk om het bijzondere verhaal van deze plek bewust te verankeren in het nieuwe ontwerp. Wat is de geschiedenis van deze plek? En hoe kunnen we die vertalen naar een eigenzinnige identiteit en sfeer voor de toekomst? In deze visie wordt een eerste richting voor de sfeer en uitstraling van het gebied geschetst. In het vervolgtraject zal bij de verdere ontwikkeling nadrukkelijk aandacht worden besteed aan het opstellen van een passende beeldkwaliteit.

Een plek met een verhaal

De identiteit van De Schulpwerf is nauw verbonden met het verleden van Bakkum en Castricum. In de architectuur en openbare ruimte worden subtiele verwijzingen opgenomen naar het dorpse karakter van Bakkum, het verleden van de schelpenvisserij en de rauwe werksfeer die hier heerst.

Dat kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van traditionele kapvormen, stoere en robuuste gevelmaterialen, of het toepassen van schelpen als halfverharding in de openbare ruimte. Zo wordt het verleden niet letterlijk gekopieerd, maar op een eigentijdse manier voelbaar gemaakt. Er zijn verschillende elementen die inspiratie bieden voor de beeldkwaliteit:

- De diversiteit van woningen in Bakkum, met afwisselende bouwstijlen en kleinschalige korrel.
- De vooroorlogse woningen die ooit in het gebied stonden.
- De ligging op de overgang tussen binnenduin en polder, en de Schulpvaart die vroeger door het gebied liep.

- De insteekhavens en de bergen met schelpen die in het gebied aanwezig zijn geweest.
- Bij elke insteekhaven stond vroeger een witte paal met daarop in zwarte letters de naam en het volgnummer van de schelpenvisser.
- De kalkovens die vroeger in het gebied hebben gestaan.
- De kleinschalige fruit- en groenteteelt die na de oorlog in het gebied plaatsvond.
- De ligging binnen het oude stroomgebied van het Oer-IJ, dat het landschap mede heeft gevormd.

Ruimte voor de toekomst

Naast het respecteren van het verleden is De Schulpwerf ook een gebied voor de toekomst. In de sfeer is optimistisch, eigenzinnig en met een kleurrijk karakter. Er is ruimte om te pionieren met nieuwe, duurzame en circulaire materialen. In de architectuur en inrichting kunnen innovatieve toepassingen zichtbaar worden, die het gebied een frisse en eigentijdse uitstraling geven.

Ook in de combinatie van bestaand en nieuw wordt gezocht naar een evenwicht. Door bestaande karakteristieke panden waar mogelijk te behouden en nieuwe gebouwen slim in te passen, ontstaat een gevarieerd beeld waarin oud en nieuw op een natuurlijke manier naast elkaar bestaan.

Zo wordt De Schulpwerf een gebied dat altijd “af” voelt: dynamisch, eigenzinnig en stevig verankerd in zowel het verleden als de toekomst.



Het dorpse van Bakkum



Het verleden van schelpenvangers



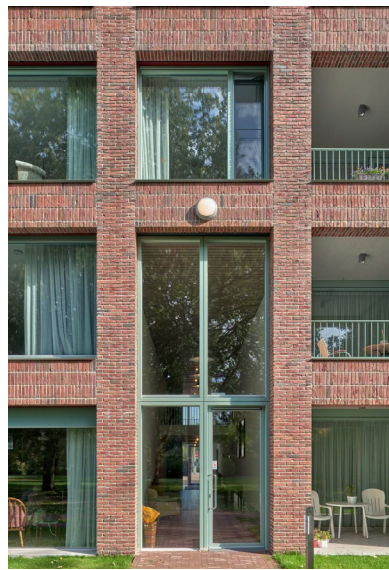
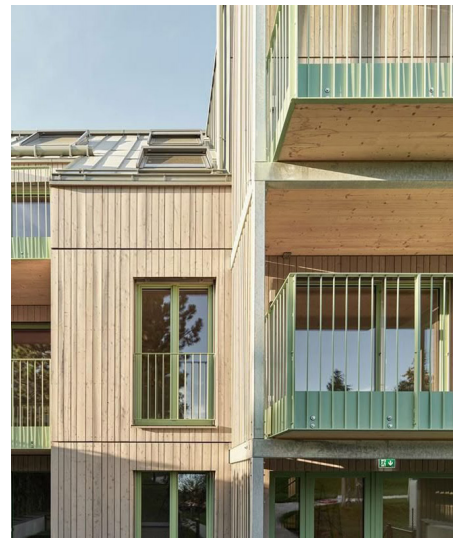
De rauwe werksfeer van nu



Hedendaagse circulariteit

Knipoog naar het verleden

Klaar voor de toekomst



▲ Diverse referenties voor de uitstraling/sfeer van de Schulpwerf

18. Duurzaamheid

De ontwikkeling van De Schulpwerf zet in op een duurzame gebiedstransformatie. De schaal en het karakter van het gebied bieden kansen om echt verschil te maken. Duurzaamheid is daarom niet een randvoorwaarde, maar een integraal onderdeel van de opgave.

Met het plan wordt aangesloten bij het Beleidsprogramma Circulaire Economie 2022–2026 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Alle projecten in de gemeente Castricum moeten volgens dit convenant minimaal niveau brons behalen. Bij een verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht welke doelstellingen en niveau worden gehanteerd voor dit plan. Hierbij wordt gekeken naar de vijf pijlers van het Programma Klimaat: Energietransitie, Circulaire Economie, Klimaatadaptatie en Natuurinclusief Bouwen, Duurzame Mobiliteit en Duurzame Bedrijfsvoering.



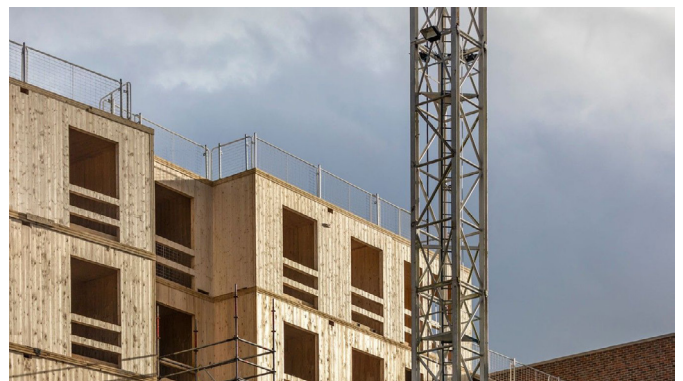
▲ Materialen hergebruiken

Circulaire gebiedsontwikkeling

Al jarenlang werken bedrijven hier met grondstoffen, verwerking en recycling. De komende transformatie biedt de kans om circulariteit verder te verankeren.

Bij de sloop van verouderde loodsen wordt circulair oogsten het uitgangspunt. Het plan sluit aan bij de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland. Dit betekent zoveel mogelijk materialen hergebruiken of recyclen, en circulaire oogstvoorschriften toepassen bij slooprojecten.

In de nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte wordt met aandacht gekeken naar materiaalkeuzes en levenscycli. Het toepassen van materialenpaspoorten wordt gestimuleerd bij het ontwerp van gebouwen. In het plan wordt ingezet op het gebruik van biobased materialen zoals houtbouw en duurzame isolatiematerialen, om de CO2-uitstoot zo laag mogelijk te houden.



▲ Circulair bouwen

Circulariteit mag zichtbaar zijn in het gebied. De uitstraling en sfeer van De Schulpwerf mogen ruimte bieden aan pioniers die circulair willen bouwen en experimenteren.

Klimaatadaptatie en vergroening

Het vertrekpunt voor de Schulpwerf is het principe “groen, tenzij”. Dit principe sluit aan bij het Beleidsplan Op weg naar klimaatadaptatie en natuurinclusieve gemeenten (2023–2026).

Het gebied is kansrijk voor bodeminfiltratie en vergroening. Dat betekent dat er ingezet dient te worden op de minimale toepassing van verharding. Parkeerplaatsen worden mogelijk niet verhard uitgevoerd. Daken krijgen een groene invulling waar mogelijk. In het Spoorpark en de Groene Ruggengraat wordt gestuurd op ruimte voor infiltratiezones, wadi's en nieuwe bomen.

Door meer bomen toe te voegen en bestaande gezonde bomen (waar mogelijk) te behouden,



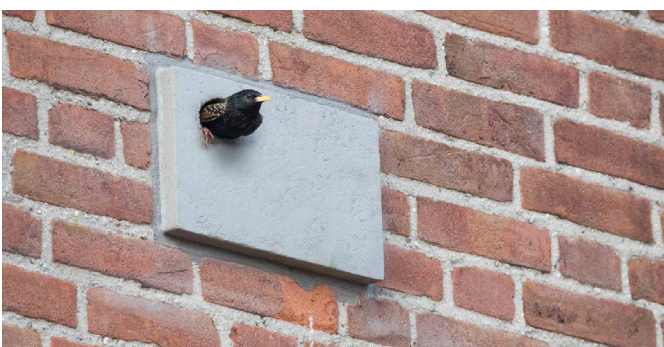
▲ Waterberging in de openbare ruimte

wordt hittestress actief tegen gegeven en wordt de wateropnamecapaciteit van het gebied vergroot. Het gebied transformeert van hitte-eiland naar cool spot voor de omgeving.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

In De Schulpwerf wordt natuurinclusiviteit vanaf het begin meegenomen. Hierbij wordt aangesloten bij het beleidsplan voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en passen het voorgeschreven puntensysteem toe. Iedere eigenaar/ontwikkelaar maakt een keuze uit natuurinclusieve maatregelen uit het puntensysteem. Het minimaal in de Gemeente Castricum is 30. In de uitwerking van het plan kan worden gekeken naar een passend minimaal aantal punten voor het plan.

Daarnaast wordt in het vervolgtraject de biotoop van het gebied in kaart gebracht. Zo kunnen gerichte kansen worden benut om de biodiversiteit te versterken en bij te dragen aan een robuust ecosysteem.



▲ Nestgelegenheden integreren

Energie en netcongestie

De transformatie biedt de kans om een gebied te realiseren dat grotendeels in zijn eigen energie- en warmtebehoefte kan voorzien. Daarbij wordt ingezet op het beperken van de energievraag en het lokaal opwekken van energie.

Tegelijkertijd vormt netcongestie in de regio een reële uitdaging. Netcongestie kan gevolgen hebben voor de planning en ontwikkeling van het gebied. Daarom is het belangrijk om bij de verder ontwikkeling nauw in gesprek te blijven met netbeheerders en andere partners.



▲ Zelfvoorzienend en groen

Op basis van de bestaande infrastructuur voor bedrijven lijkt er voldoende capaciteit te zijn om de nieuwe woningen aan te sluiten, maar dit moet in de vervolgfase verder worden uitgewerkt en geborgd.

Stikstof

Ook de effecten van stikstof zullen in het vervolgproces in kaart worden gebracht. Daarbij wordt rekening gehouden met de laatste stand van zaken in het landelijke stikstofbeleid, dat nog in ontwikkeling is.

19. Aandachtspunten en vervolg gebiedsvisie

De gebiedsvisie voor De Schulpwerf markeert het begin van een nieuwe ontwikkelrichting. In de periode januari - mei 2025 is in een compact team intensief gewerkt aan het verkennen van de mogelijkheden en het oplossen van ruimtelijke vraagstukken. Dit document zet een stip op de horizon, maar het is nadrukkelijk geen eindbeeld. Het vormt de basis voor vervolgstappen waarin keuzes worden verdiept, onzekerheden worden onderzocht en nieuwe partijen worden aangehaakt.

Onderstaande aandachtspunten geven richting aan dit vervolgproces:

Gesprek met de omgeving

Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met grondeigenaren, de gemeente en enkele adviseurs. Een volgende stap is het voeren van een brede dialoog met omwonenden, enkele huurders en mogelijke toekomstige gebruikers om te kijken hoe de Schulpwerf ook voor hun van toegevoegde waarde kan zijn. Waar liggen zorgen? Welke ideeën leven er? Wat zijn kansen om de Schulpwerf ook voor de directe omgeving van waarde te laten zijn? Dit is het moment om het gesprek te openen en input op te halen voor de verdere planuitwerking.

Onderzoek naar milieuruimte en contouren

De visie is gebaseerd op bestaande data over milieucategorieën en richtlijnen voor afstand en overlast. Voor een nieuw omgevingsplan is aanvullend onderzoek nodig naar contouren, risico's en de invloed van functies die willen blijven. Daarbij hoort maatwerk: welke maatregelen zijn er nodig bij het spoor, welke bij bedrijven, en wat zijn de kosten? Dit vraagt om expertise van een ingenieursbureau, omgevingsdienst of specialist in omgevingsplanvorming.

Wind en bezonning

Een aangename en duurzame leefomgeving begint met de juiste oriëntatie. Daarom is het belangrijk om onderzoek te doen naar wind- en zonpatronen in het gebied. Deze informatie ondersteunt keuzes over bouwhoogtes, verkaveling en het ontwerp van verblijfsplekken in de openbare ruimte. Uitkomsten uit deze studie zouden verwerkt kunnen worden in een stedenbouwkundig plan voor het gebied.

Verkeer en parkeren

De transformatie brengt nieuwe verkeersstromen met zich mee. In het vervolg moet worden berekend hoeveel verkeer gegenereerd wordt en of de bestaande infrastructuur dat aankan. Ook het beperken van overlast door slimme ontsluiting verdient aandacht. Voor parkeren geldt dat in deze visie met globaal programma aan parkeernormen is gerekend. Bij een uitgewerkt programma hoort een herberekening, aangevuld met een visie op fietsparkeren en deelmobiliteit.

Detailontwerp noordzijde

De noordzone is een cruciale schakel in het gebied. Hier komen werken, parkeren, sport en verkeer samen. Daarom is het belangrijk om dit deelgebied snel en zorgvuldig uit te werken. Dat vraagt om een integraal ontwerp met verkeerskundige onderbouwing, herinrichting van het sportparkterrein en een nieuwe ontsluitingsroute naar de milieustraat. Ook moeten ondergrondse kabels en leidingen hierbij worden meegenomen.

Ontwerp gemeentewerf

Aansluitend op het ontwerp voor de noorzijde dient er te worden gekeken naar het ontwerp van een hernieuwde gemeentewerf. Samen met medewerkers moet worden gekeken naar wensen en eisen, zoals opslagruimte, parkeervoorzieningen en kantoorruimtes. Tegelijkertijd moet worden onderzocht hoe overlast aan de zuidkant beperkt kan worden.

Beeldkwaliteit en toetsing

Om te zorgen voor een herkenbare en samenhangende uitstraling is verdere uitwerking van de beeldkwaliteit nodig. Door het opstellen van kavelpaspoorten kunnen kaders worden meegegeven aan eigenaren in het gebied. Deze kaders moeten integraal van aard zijn. Thema's zoals natuurinclusiviteit en circulariteit moeten daarin worden meegenomen.

Daarnaast moet worden nagedacht over hoe de kwaliteit geborgd wordt tijdens een organisch ontwikkelproces. Wie bewaakt het totaalbeeld, en hoe wordt gestuurd op uitvoering?

Inrichting openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van het gebied. Er is een schetsplan nodig dat de ambities voor vergroening, klimaatadaptatie en verblijf vertaalt naar ruimtelijke ingrepen. Daarbij moeten ook kabels en leidingen worden meegenomen, net als maatregelen voor waterberging. Hoeveel ruimte is er nodig voor waterberging en waar gaat dat een plek vinden in de openbare ruimte?

Haalbaarheidsonderzoek

20. Haalbaarheid

Introductie

De financiële haalbaarheidsparagraaf vormt een essentieel onderdeel van de gebiedsvisie. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de ruimtelijke ambities, zoals opgenomen in de visie, financieel vertaald kunnen worden. Gebiedsontwikkeling brengt immers investeringen met zich mee, waarbij publieke en private belangen samenkomen. Dit geldt vooral in de huidige situatie, waarbij een bestaand bedrijventerrein wordt omgevormd en er sprake is van versnipperd eigendom van de grond.

De paragraaf richt zich op het verkennen van de financiële contouren van het plan: wat zijn de investeringsopgaven, welke risico's en onzekerheden zijn er en in hoeverre zijn deze af te dekken? Hierbij wordt vooral gedacht aan de grondwaarde van het programma. Hoewel het in de huidige fase nog niet om een uitgewerkte financiële haalbaarheidsanalyse gaat, biedt de paragraaf een eerste indicatie van financiële contouren.

Het doel van deze analyse is het informeren over de stand van zaken en de bestuurlijke en ambtelijke besluitvorming te ondersteunen. Daarmee draagt de financiële haalbaarheidsanalyse bij aan een robuuste en goed onderbouwde gebiedsontwikkeling, waarin ruimtelijke kwaliteit hand in hand gaat met financiële verantwoordelijkheid.

Kaders en programma

De financiële haalbaarheidsanalyse van Schulpwerf staat niet op zichzelf, maar wordt beïnvloed door zowel gemeentelijke beleidskaders als de wensen en eisen van huidige grondeigenaren. Vanuit de gemeente bestaan een aantal kaders die directe doorwerking hebben op de financiële exploitatie. Hierbij valt te denken aan:

- De verplichting tot realisatie van een substantieel aandeel sociale en middeldure woningen, wat invloed heeft op de grondopbrengsten (coalitieakkoord 2022 – 2026);

- Eisen op het gebied van mobiliteit en infrastructuur, waaronder voldoende parkeerplaatsen en parkeerregulering;
- De kwaliteit van het vastgoed en de openbare ruimte (onder andere beleidsregels omtrent toekomstbestendig bouwen, circulariteit, klimaat adaptief en natuur inclusief).

Bovendien zijn in eerdere gesprekken met grondeigenaren wensen en voorwaarden naar voren gekomen die van invloed zijn op de financiële exploitatie. Deze voorwaarden beïnvloeden niet alleen de financiële haalbaarheid, maar ook de fasering en uitvoerbaarheid van het project. Aangezien het om een transformatieopgave gaat, bestaat afhankelijkheid tussen de wil van de gemeente en de bereidheid van grondeigenaren om mee te werken. Die bereidheid wordt grotendeels bepaald door de financiële haalbaarheid van de verschillende onderdelen van het plan.

Opbrengsten (vastgoedexploitatie)

De opbrengstenzijde van de grondexploitatie bestaat om te beginnen uit de grondwaarde onder het te realiseren (vastgoed)programma. Deze heeft betrekking op de realisatie van het (toekomstige) vastgoedprogramma en bijbehorend uitgeefbaar gebied (kavel). Het gaat om het verschil tussen de marktwaarde en de kosten voor de bouw. Wat overblijft, is de waarde van de grond.

Kosten (grondexploitatie)

De kosten voor het klaarmaken van de grond bestaan uit verschillende onderdelen die nodig zijn om het gebied gereed te maken om te bebouwen en de toekomstige openbare ruimte in te richten. Dit gaat onder andere over de kosten voor grondverwerving of de huidige waarde van de in te brengen grond en eventueel bestaand vastgoed (inbrengwaarde), de sloop van bestaande opstallen, sanering van de bodem en civieltechnische



Zoet en zuur eerlijk verdelen

▲ Er moet verevening in het gebied plaatsvinden

werkzaamheden zoals het bouw- en woonrijp maken van het toekomstige openbare gebied. Daarnaast omvatten de kosten ook plankosten, kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU) en overige kosten, zoals planschade (indien van toepassing), kosten voor tijdelijk beheer, risico's en onvoorzien uitgaven.

Indicatie resultaat Schulpwerf

De gebiedsvisie Schulpwerf schetst de eerste contouren van de beoogde ontwikkeling. Deze visie biedt een abstract en globaal kader dat richting geeft aan de ruimtelijke inrichting en de functionele invulling van het gebied. Op basis van deze eerste schetsen is een aantal aannames met betrekking tot de ruimtelijke verdeling, het programma en de verwachte kosten en opbrengsten gedaan. Deze aannames dienen als basis voor een indicatieve grondexploitatie.

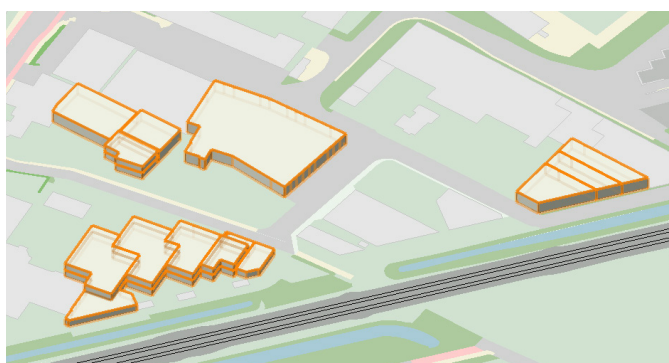
Deze eerste raming laat zien dat, exclusief de inbrengwaarde van de gronden en een aantal nader te detailleren kostenposten (die wel een risico kunnen vormen), een financieel resultaat mogelijk is. Dat betekent dat de voorlopige opbrengsten vanuit de vastgoedexploitatie toereikend zijn om de geraamde kosten in de grondexploitatie te dekken. Het gaat daarbij met name om kosten voor sloop, de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en plankosten. De waarde van de bestaande opstallen is op dit moment nog niet bepaald, evenals nader te duiden onderzoeken. Om hier meer inzicht in te krijgen, wordt in een vervolgfase geadviseerd om een taxatie uit te voeren. Dit draagt bij aan de financiële onderbouwing van de gebiedsexploitatie. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor onderzoeken omtrent geluidsbelasting van de spoorweg.

Waar is mee gerekend?

Om tot een eerste indicatie van de financiële haalbaarheid te komen, is gerekend met een aantal uitgangspunten ten aanzien van programma, ruimtegebruik en functionele verdeling. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de gesprekken met grondeigenaren, de gebiedsvisie en beleidskaders vanuit de gemeente.

In totaal is er binnen het plangebied circa 11.000 m² aan bestaande bedrijfsruimte aanwezig, exclusief de gemeentewerf en bedrijfswoningen. Op basis van de huidige inzichten blijft in het toekomstige programma ruimte voor circa 5.600 m² aan bedrijfsruimte behouden. Dit is afgestemd op het aantal bedrijven dat in deze fase heeft aangegeven te willen blijven. Daarnaast is in de visie 600 m² voor een gezondheidscentrum en 1.500 m² voor een supermarkt opgenomen. De komst van de supermarkt is afhankelijk van verdere planvorming en vergunningstrajecten; indien deze niet gerealiseerd wordt, kan de ruimte mogelijk worden ingevuld met extra woningen of bedrijven.

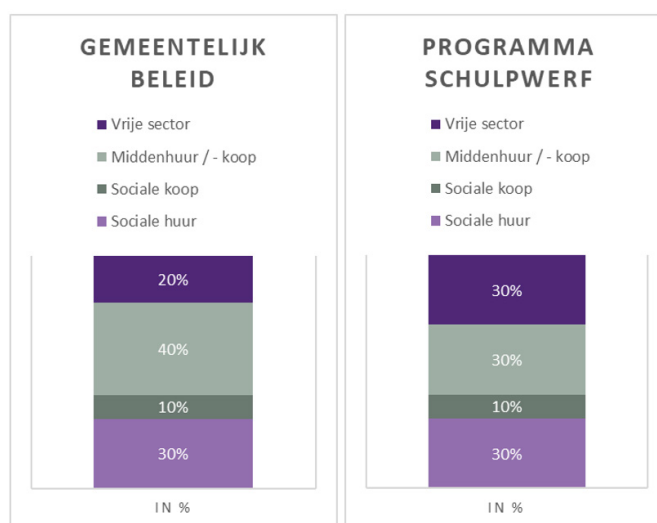
Voor bedrijven die niet in het gebied kunnen blijven, is een eerste indicatie gemaakt van de benodigde vervangende ruimte. Het gaat met name om circa 2.000 m² bruto vloeroppervlak voor het staalbedrijf aan de Stetweg. De Castricummerwerf ligt het meest voor de hand als alternatieve locatie, zeker in het licht van mogelijke uitbreiding aldaar. In een later stadium kunnen zich mogelijk meer bedrijven melden die verplaatsing overwegen.



▲ 5.600m² aan bedrijven die in het gebied zouden willen blijven

Voor de woningbouw is gerekend met een toevoeging van circa 24.000 m² bruto vloeroppervlak aan woonprogramma. Daarnaast is er een beperkt aantal bestaande bedrijfswoningen dat gehandhaafd blijft. Op basis van een gemiddelde woninggrootte van 96 m² bruto vloeroppervlak komt dit neer op ongeveer 250 woningen. Omgerekend naar woningen per hectare is dat ongeveer 65 woningen per hectare.

In het gehanteerde programma is, met het oog op de financiële haalbaarheid, afgeweken van de gemeentelijke woonvisie. De verdeling is als volgt: 30% sociale huur, 10% sociale koop, 30% middenhuur of middeldure koop en 30% vrije sector. Het afwijken van de percentages van het gemeentelijk beleid lijken noodzakelijk om de te realiseren grondopbrengsten te kunnen optimaliseren.



▲ Uitgangspunt programma Schulpwerf

Deze verdeling vormt in deze fase een werkbaar uitgangspunt voor de berekening, maar kan in een later stadium worden aangepast op basis van beleidsafwegingen, marktonderzoek of gesprekken met ontwikkelende partijen.

Parkeerbalans

Op basis van het globale programma is een eerste parkeerbalans opgesteld. Daarbij is gebruikgemaakt van de meest recente parkeernota van de gemeente Castricum. Voor deze berekening is het gebied aangemerkt als onderdeel van de “schil centrum” – passend bij het relatief hoge voorzieningenniveau en de verwachte stedelijke dichtheid. Deze classificatie beïnvloedt het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het woningprogramma is vereenvoudigd tot bredere segmenten om de parkeernormen werkbaar toe te kunnen passen. Binnen deze opzet is rekening gehouden met dubbelgebruik, zoals vastgelegd in de parkeernota. Hierbij geldt dat functies met een verschillende piekbelasting gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen. Voor vrije sectorwoningen is bewust géén dubbelgebruik toegepast; de bijbehorende parkeerplaatsen zullen naar verwachting worden mee verkocht of verhuurd met de woning en afsluitbaar zijn. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is afgestemd op het drukste moment in de week: een werkdagmiddag, waarop zowel wonen, werken als voorzieningen piekbelasting kennen.

Voor de gemeentewerf is op basis van de verwachte gebruiksfunctie gerekend met een indicatief aantal

van 40 parkeerplaatsen, inclusief dubbelgebruik. Wat betreft de sportvelden is uitgegaan van het bestaande aantal parkeerplaatsen (112), dat behouden blijft bij de herinrichting van de noordzone.

In deze fase is nog geen reductie toegepast op basis van deelmobiliteit. Een verdere uitwerking van een mobiliteitsvisie – bijvoorbeeld met deelauto's of gedeelde fietsen – kan in de toekomst mogelijk leiden tot een lagere parkeerbehoefte. Dit biedt ruimte om in het vervolgproces te onderzoeken of en hoe aanvullende maatregelen bijdragen aan een efficiënt en toekomstbestendig parkeersysteem.

Verevening

Bij een ontwikkeling als De Schulpwerf, waar meerdere eigenaren betrokken zijn en sprake is van een gemengd programma, is een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten essentieel. In de praktijk betekent dit dat er in het gebied moet worden verevend: niet iedere eigenaar levert of ontvangt immers in gelijke mate.

Sommige eigenaren zullen meer ruimte moeten vrijmaken voor openbare voorzieningen, zoals groen, wegen of waterberging. Anderen kunnen juist meer bouwvolume realiseren of ontwikkelen woningen

Parkeeren					Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag ochtend	Zaterdag middag	Zondag middag
Aanwezigheidspercentages												
Bewoners					50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers					10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Bedrijven					100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Gezondheid					100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Supermarkt					30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	80%
Sport buiten					25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
	Aandeel	Gem. norm	per wo/per 100m2	Totale norm								
Sociale huur	20%	0,4	50	20	10	10	18	16	20	12	16	14
Sociale koop	10%	0,9	25	23	2,25	11,25	20,25	18	22,5	13,5	18	15,75
Middenhuur	10%	0,7	25	18	8,75	8,75	15,75	14	17,5	10,5	14	12,25
Betaalbare koop	20%	1	50	50	25	25	45	40	50	30	40	35
Vrije sector	30%	1,3	75	98								
Bezoekers	100%	0,2	250	50	5	10	40	35	0	30	50	35
Bedrijven	100%	1,9	56	106,4	106,4	106,4	5,32	5,32	0	0	0	0
Gemeentewerf			0	40	40	40	2	2	0	0	0	0
Gezondheidscentrum		1,9	6	11,4	11,4	8,55	1,14	1,14	0	1,14	1,14	1,14
Supermarkt		4,3	15	64,5	19,35	38,7	25,8	51,6	0	64,5	25,8	51,6
Sporten (huidig)				112	28	28	56	56	0	112	28	112
Totaal				384	256	287	229	239	110	274	193	277
					Vaste plekken vrije sector							
						98						
						384						

▲ Parkeerbalans globaal programma (incl. dubbelgebruik)

met een hogere opbrengst. Ook zijn er kavels waar bijvoorbeeld sociale huurwoningen worden gebouwd, die een lagere opbrengstpotentie hebben. Om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van lusten en lasten is verevening noodzakelijk.

Deze verevening kan vorm krijgen via financiële afspraken tussen eigenaren onderling of met de gemeente. In een samenwerkingsovereenkomst kunnen deze afspraken worden vastgelegd. Daarbij kan gedacht worden aan verrekeningen in grondprijzen, bijdragen aan een fonds voor de openbare ruimte of compensatie voor sociale woningbouw. In het hoofdstuk Ontwikkelstrategie wordt hier verder op ingegaan.

Voor deze visie geldt dat er op hoofdlijnen een aantal thema's is geïdentificeerd, waarbij verevening waarschijnlijk aan de orde zal zijn. Dit betreft onder andere:

- aanleg en inrichting van openbare ruimte
- realisatie van sociale huur- en middenhuurwoningen
- parkeeroplossingen (zoals parkeerdekken of dubbelgebruik)
- behoud of herbesteding van bestaande panden met cultuurhistorische waarde
- maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie

Deze thema's vormen het vertrekpunt voor verdere uitwerking in een volgende fase.

Gemeentewerf

De gemeente overweegt de gemeentewerf her in te richten, zodat deze aansluit op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en toekomstbestendig is. De bestaande locatie is op termijn in de huidige vorm mogelijk niet langer geschikt voor de huidige functies van de werf.

Een verplaatsing brengt weliswaar de nodige investeringen met zich mee – zoals kosten voor de inrichting van een nieuwe locatie, de bouw van faciliteiten en eventuele infrastructuraanpassingen – maar creëert tegelijkertijd nieuwe mogelijkheden. Door de werf te verplaatsen, kan het vrijkomende gebied worden geïntensiveerd en herontwikkeld, bijvoorbeeld voor woningbouw. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave én levert opbrengsten op die deels kunnen bijdragen aan het financieren van de verplaatsing. Ook biedt een nieuwe locatie met inrichting kansen voor efficiënter werken en een toekomstbestendige inrichting van de gemeentewerf.

Risico's

Gebiedsontwikkeling zoals bij De Schulpwerf is complex. Het combineren van publieke ambities met particuliere belangen, binnen een bestaand bedrijventerrein met veel eigenaren en uiteenlopende functies, brengt risico's met zich mee. Hoewel deze visie een haalbaar toekomstbeeld schetst, zijn er in deze fase nog onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de uitvoering, fasering en financiële haalbaarheid. Inzicht in deze risico's én een strategie voor de beheersing daarvan zijn daarom cruciaal om in de volgende fase tot realistische besluiten te komen. Onderstaand komen de geïnventariseerde risico's naar voren:

- **Verplaatsing van het staalbedrijf van binnen naar buiten het plangebied is essentieel:**

De verplaatsing van het staalbedrijf aan de Stetweg is een voorwaarde voor woningbouw in het zuidelijk deel van het gebied. Als geen geschikte alternatieve locatie wordt gevonden, komt een belangrijk deel van het programma onder druk te staan. Dit heeft te maken met een aanzienlijke hindercirkel.

- **Hindercontouren kunnen groter uitvallen:**
De contouren van bedrijven, gemeentewerf,

milieustraat of het nabijgelegen tankstation kunnen bij nadere analyse groter blijken dan verwacht. Dit kan leiden tot beperkingen in het bouwprogramma of extra kosten voor technische maatregelen.

- **Budget voor gemeentewerf is mogelijk ontoereikend:**

Voor de herontwikkeling van de gemeentewerf zijn investeringen nodig. Als hiervoor onvoldoende middelen beschikbaar zijn, kan dit effect hebben op de inrichting van de noordzone en het functioneren van het gebied als geheel.

- **Afhankelijkheid van grondeigenaren en relevante stakeholders blijft bepalend:**

De voortgang van het project is mede afhankelijk van de bereidheid van grondeigenaren om mee te werken. Vertraging of weigering tot ontwikkeling heeft direct gevolgen voor de fasering en samenhang van het plan.

- **Technische maatregelen kunnen financieel zwaar drukken:**

Kosten voor geluidswering, trilling reductie, veiligheidszones, bodemsanering of verkeersmaatregelen kunnen hoger uitvallen dan voorzien. Dit beïnvloedt de haalbaarheid van het totale plan.

- **Veranderende marktomstandigheden beïnvloeden opbrengsten:**

Stijgende rente, hogere bouwkosten of een dalende vraag kunnen leiden tot lagere grondopbrengsten en het afnemen van de ontwikkelbereidheid. Ook speelt de waarde van het huidige vastgoed een belangrijke rol bij het bepalen van de financiële haalbaarheid.

Beheersmaatregelen

Om bovenstaande risico's beheersbaar te maken, zijn de volgende stappen nodig in de vervolgfase:

- **Vervolgonderzoek naar contouren en technische vereisten**, uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau, om duidelijkheid te krijgen over effecten van milieu, geluid, veiligheid en spoor.
- **Ontwikkeling van alternatieve scenario's**, inclusief sobere varianten, om flexibiliteit te houden als uitgangspunten wijzigen of ambities moeten worden bijgesteld.
- **Uitvoeren van taxaties en grondwaardebepalingen**, om de financiële uitgangspunten te concretiseren en gebiedsspecifiek te onderbouwen.
- **Sluiten van samenwerkingsovereenkomsten met grondeigenaren**, waarin afspraken worden gemaakt over fasering, bijdragen en gezamenlijke doelstellingen.
- **Reserveren van investeringsruimte voor publieke voorzieningen**, met name voor de vernieuwing van de gemeentewerf en de inrichting van openbare ruimte.
- **Integreren van risicomanagement in het projectproces**, zodat risico's continu worden gevolgd, geëvalueerd en bijgestuurd richting besluitvorming.

21. Aandachtspunten en vervolg haalbaarheid

De haalbaarheid vormt een onmisbare pijler onder de ruimtelijke ambities voor de Schulpwerf. In de afgelopen periode is een eerste indicatie opgesteld van de financiële mogelijkheden van het plan, gebaseerd op globale uitgangspunten en een indicatieve programmatische invulling. Die analyse laat zien dat de ontwikkeling in potentie haalbaar is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan en verdere uitwerking volgt.

Voor de volgende fase zijn er verschillende aandachtspunten die van belang zijn om de financiële basis onder de gebiedsontwikkeling te verstevigen. Deze aandachtspunten vragen om verdieping, samenwerking en bestuurlijke keuzes.

Verfijning van programma en financiële uitgangspunten

De eerste analyse is opgesteld op basis van globale programmacijfers. In de volgende fase is het noodzakelijk om deze te verfijnen. Denk hierbij aan het verder segmenteren van het woningbouwprogramma, het actualiseren van de marktprijzen, en het doorrekenen van scenario's voor programma-aanscherpingen.

Taxatie van gronden en opstallen

Op dit moment is de inbrengwaarde van de gronden en bestaande opstallen nog niet opgenomen. Een objectieve taxatie is nodig om een reële inschatting te maken van de waarde die eigenaren inbrengen. Dit is essentieel voor het bepalen van grondwaardes, het voeren van gesprekken over verevening en het opstellen van overeenkomsten.

Verdere onderbouwing van kosten

Diverse kostenposten zijn op basis van kengetallen en referentieprojecten, waaronder sloop, sanering en de aanleg van openbare ruimte, opgenomen. In de volgende fase moet dit worden onderbouwd op basis van kostenramingen per deelgebied. Ook

plankosten, kosten voor projectbegeleiding en risicoreserveringen dienen gedetailleerd in beeld te worden gebracht.

Nadere uitwerking parkeeropgave en deelmobiliteit

De parkeerbalans is gebaseerd op normen uit de parkeernota, inclusief dubbelgebruik. Voor het vervolg is een uitgewerkte visie nodig op deelmobiliteit en fietsgebruik. Dit kan leiden tot een reductie van het aantal parkeerplaatsen, wat ruimte en middelen vrijmaakt voor andere functies en een beter financieel resultaat.

Vereveningssystematiek opstellen

In de visie is het principe van verevening benoemd. In het vervolgproces moet een concreet systeem worden uitgewerkt. Hierbij worden de verdeling van kosten en opbrengsten tussen grondeigenaren transparant vastgelegd.

Financiële dekking publieke investeringen

De herontwikkeling vraagt ook om publieke investeringen, onder meer voor de vernieuwing van de gemeentewerf en mogelijke infrastructurele aanpassingen. Voor deze investeringen moet dekking worden gezocht binnen de gemeentelijke begroting of via externe middelen zoals subsidies, fondsen of bijdragen van derden.

Risicobeheersing en scenario-denken

De complexiteit van deze opgave vraagt om actief risicomanagement. In de volgende fase wordt geadviseerd scenario's uit te werken (inclusief sobere varianten), risico's te kwantificeren en beheersmaatregelen te benoemen. Dit helpt bij het nemen van gefaseerde besluiten en bijsturing

wanneer omstandigheden wijzigen. wanneer omstandigheden wijzigen.

Integratie met planologische en stedenbouwkundige uitwerking

De financiële onderbouwing dient gelijktijdig op te lopen met de stedenbouwkundige uitwerking en planologische voorbereiding. Alleen zo kunnen keuzes over programma, ruimtegebruik en kwaliteit goed worden afgewogen op hun financiële gevolgen.

Ontwikkelstrategie

22. Ontwikkelstrategie

De herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg biedt kansen voor een toekomstbestendige invulling met een mix van wonen, werken en publieke voorzieningen. Deze ontwikkelstrategie vormt een stappenplan op basis van een gemeentelijke visie, waarbij uitnodigingsplanologie, samenwerking en regie centraal staan.

Zoals eerder verwoord komt de wens om het gebied te transformeren naast de politieke en maatschappelijke wensen ook voort uit de staat van het terrein zelf. Veel panden zijn verouderd en sluiten niet meer aan op de eisen van deze tijd. Ook de openbare ruimte heeft beperkte kwaliteit.

Het transformeren van een functionerend bedrijventerrein naar een locatie voor wonen, werken en sporten is een complexe opgave. Voor het slagen van deze transformatie is een zorgvuldig proces cruciaal. Een gedragen, praktische en realistische ontwikkelstrategie is nodig om deze transformatieopgave tot een succes te maken.

Het doel van de ontwikkelstrategie is de gemeente, eigenaren en (toekomstige) gebruikers handvatten te geven bij deze herontwikkeling; om deze geleidelijk en in fasen tot stand te laten komen, op welke wijze partijen kunnen samenwerken en welke rol de gemeente daarin kan en wil spelen. De ontwikkelstrategie sluit aan bij het toekomstbeeld van het gebied (De Schulpwerf) en past binnen de gemeentelijke en regionale visies.

Deze strategie geeft richting aan de transformatie van Schulpstet naar een modern, duurzaam en economisch vitaal gemengd gebied, in nauwe samenwerking met grondeigenaren, ondernemers en omwonenden. De strategie geeft invulling aan de rol van de gemeente Castricum binnen dit proces.

Analyse

Het gebied kent 15 verschillende eigenaren, uiteenlopende functies en gebruikers, waaronder de

gemeentewerf, de milieustraat, sportverenigingen en diverse bedrijven met relatief ruime milieufacturen.

Verschillende eigenaren hebben laten weten (op termijn) te willen stoppen of hun activiteiten elders voort te willen zetten. Sommige eigenaren hebben aangegeven te willen blijven en open te staan voor een andere locatie in het gebied. De gemeente heeft aangegeven de gemeentewerf en de milieustraat in het gebied te willen handhaven, maar wel bereid is te kijken naar de verschillende functies en de mogelijkheid deze te herschikken en te moderniseren. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan woningen in de gemeente.

In de gebiedsvisie en het haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met de verschillende karakteristieken en factoren van het gebied waaronder de eigendomssituatie, bestaande infrastructuur, (bodem)sanering, milieufacturen en geluidsbelasting. Daarbij zijn de belangen van bestaande ondernemers, toekomstige bewoners én maatschappelijke functies afgewogen en verwerkt in de visie. Met name de geluidscontouren en eigendomssituatie zijn belangrijke randvoorwaarden geweest bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie, het haalbaarheidsonderzoek als ook de ontwikkelstrategie.

Vanwege de dynamiek van een functionerend bedrijventerrein en verschillende uitgangspunten en belangen in het gebied is gekozen voor een fasegewijze ontwikkeling. Gebruikmaken van de (contouren) van de bestaande infrastructuur en (her)ontwikkelen in deelgebieden. De ontwikkelingen van de verschillende deelgebieden kunnen om veel verschillende redenen verschillende snelheden hebben. Sommige eigenaren kunnen op korte termijn aan de slag en andere hebben nog een goed lopend bedrijf waar alternatieven moeten worden onderzocht.

Met name vanwege de huidige geluidscontouren kunnen er op dit moment vrijwel geen kavels worden

herontwikkeld naar een functiemix met woningen. Er zijn op dit moment meerdere functies met een contour van 20 en 30 meter. Een bedrijf heeft een contour van 100 meter. Deze contouren bij elkaar twee relatief kleine driehoekvormige

Samenwerking

Gebiedsontwikkeling kent diverse samenwerkingsmodellen, afhankelijk van de rolverdeling tussen publieke en private partijen. Deze modellen variëren van sterke gemeentelijke regie tot volledige zelfrealisatie door marktpartijen en zijn tijdens de totstandkoming van dit document geanalyseerd en besproken met eigenaren in het gebied.

Aan de ene kant van het spectrum bevindt zich het model met veel gemeentelijke regie. Hier treedt de gemeente op als initiatiefnemer, regisseur en vaak als grondeigenaar. Het gaat om actief grondbeleid. De gemeente bewaakt hierbij actief de kwaliteit, ruimtelijke visie en langetermijnbelangen. Aan de andere kant staat zelfrealisatie. In dit model ontwikkelen private partijen – vaak grondeigenaren of ontwikkelaars – hun eigen gebied, binnen de kaders van het omgevingsplan en de gemeentelijke visies en beleidsdocument. De gemeente beperkt zich tot haar wettelijke taken, zoals vergunningverlening.

Rol gemeente

De gemeente heeft, mede door haar bescheiden grondpositie in gebied, aangegeven een faciliterende en regisserende rol te willen nemen zonder top-down sturing. Desondanks heeft de gemeente zowel vanuit haar publieke als private rol invloed op het proces en de risico's van de transformatie van het gebied. De gemeente is bereid te investeren in zowel het proces, de planvorming als ook het eigen vastgoed in het gebied.

De gemeente staat de visie van uitnodigingsplanologie voor waarbij de gemeente de ruimtelijke en programmatische kaders opstelt, maar

het initiatief en de invulling grotendeels overlaat aan marktpartijen en eigenaren. De stedenbouwkundige kaders bieden eigenaren mogelijkheden om financieel haalbare (her)ontwikkelingen te initiëren.

Het uitgangspunt is een private grondexploitatie met zelfrealisatie door grondeigenaren. Daarnaast kan middels een gebiedsconvenant, anterieure overeenkomsten of intentieovereenkomsten afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de fasering, verdeling van programma, de verevening van kosten en opbrengsten, de verdeling van zeggenschap, risico's en rendement opgenomen. Tevens kunnen er procesafspraken en een tijdspad over de samenwerking worden gemaakt. Ook de kwaliteitsambities voor de openbare ruimte en duurzaamheidseisen kunnen worden vastgelegd.

De gemeente wil partijen verbinden en de samenwerking bevorderen door het opstellen van een stedenbouwkundige visie met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en duurzaamheid. Met de uitgewerkte stedenbouwkundige visie is een realistische en financieel gezonde grond- en vastgoedexploitatie mogelijk. De gemeente draagt door het onderzoek naar de mogelijkheden van herontwikkeling van de eigen gemeentelijke functies (milieustraat, gemeentewerf, etc.) actief bij aan de transformatie en herontwikkeling van het gebied.

Na vaststelling van deze gebiedsvisie, het haalbaarheidsonderzoek en ontwikkelstrategie volgen gedetailleerde onderzoeken naar o.a. de milieucontouren, de infrastructuur, de verkeersafwikkeling en verkeersstromen en de lucht- en bodemkwaliteit.

Ook de programmatische verdeling in deelgebieden zoals wonen vs. werken en sociale huur vs. het marktsegment komen dan aan de orde. Middels flexibele kavelpaspoorten wil de gemeente de eigenaren voldoende ruimte bieden om haalbare ontwikkelingen uit te werken. De afspraken kunnen per deelgebied worden vastgelegd. De markt wordt

uitgenodigd met ontwikkelpotentie en ruimte voor initiatief.

Rol eigenaren

De transformatie van De Schulpwerf naar een gemengd woon-werkgebied vraagt om een nauwe samenwerking met de grondeigenaren in het gebied. Het gaat om een divers gezelschap: ondernemers die al jarenlang op hun eigen kavel gevestigd zijn, eigenaren die panden verhuren en enkele partijen met ontwikkelambities. Deze variatie maakt het gebied dynamisch, maar vraagt ook om maatwerk in het ontwikkelproces.

De gemeente kiest nadrukkelijk voor een strategie van uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat zij met de gebiedsvisie en ontwikkelkaders richting geeft aan de gewenste ruimtelijke en programmatische invulling, maar de daadwerkelijke initiatieven bij de eigenaren laat. Eigenaren worden daarmee uitgenodigd om hun eigendom te herontwikkelen binnen de kaders van de visie. De gemeente biedt hierbij helderheid over de spelregels, maar laat ruimte voor eigen initiatief.

Binnen deze aanpak hebben eigenaren invloed op de invulling én het tempo van de ontwikkeling van hun percelen. Tegelijkertijd geldt dat veel opgaven in het gebied alleen via samenwerking tot stand kunnen komen. In verschillende deelgebieden is daarom samenwerking tussen meerdere eigenaren noodzakelijk om tot een integrale ontwikkeling te komen.

Afspraken maken

Na vaststelling van de gebiedsvisie werkt de gemeente een strategie en plan uit voor de nadere betrokkenheid van ondernemers, eigenaren en omwonenden bij de verdere uitwerking en vervolgstappen. Met verschillende communicatiemiddelen en participatiemomenten worden de betrokkenen uitgenodigd deel te nemen

aan de verdere ontwikkeling en transformatie. Belangrijk daarbij is vooraf de verwachtingen over en weer goed vast te leggen. Vanuit dit proces en om de transformatie van De Schulpwerf verder mogelijk te maken, is het van belang om heldere en gedeelde afspraken te maken met alle betrokken partijen. De complexiteit van het gebied, met verschillende functies, belangen en eigenaren, vraagt om structuur en duidelijkheid in het vervolgproces.

Een eerste stap daarin is het opstellen van een gebiedsconvenant waarin de gedeelde afspraken worden opgenomen. In dit convenant wordt verder gezamenlijk uitgesproken dat er een gedeelde ambitie is om het gebied te transformeren naar een gemengd woon-/ werkgebied met ruimte voor publieke functies. Het convenant benoemt daarnaast de voorwaarden die hiervoor van belang zijn. Denk aan de noodzaak van verevening tussen eigenaren, het streven naar behoud van bedrijven die passen binnen de nieuwe gebiedsvisie, het haalbaarheidsonderzoek, de ontwikkelstrategie, het stedenbouwkundige kader, de milieucontouren, en het hanteren van gelijke spelregels voor alle partijen.

Ook wordt vastgelegd dat de gemeente bereid is haar rol te nemen door te kijken naar de mogelijkheid haar eigen gronden in te brengen, kaders op te stellen en verantwoordelijkheid te nemen voor de inrichting van de openbare ruimte. Door dit bestuurlijk te verankeren ontstaat vertrouwen en richting voor de vervolgstappen.

Na dit gebiedsconvenant kunnen op deelprojectniveau anterieure overeenkomsten worden opgesteld. Hierin worden meer concrete afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over de programmatische invulling, fasering, kostenverdeling, verevening en kwaliteitsborging. Deze gefaseerde aanpak maakt het mogelijk om per deelgebied tempo te maken, terwijl de samenhang in het geheel wordt bewaakt.

Fasering

De uitvoering van de herontwikkeling vraagt om een stapsgewijze aanpak, waarbij het gebied wordt opgedeeld in deelgebieden met bijbehorende prioriteiten en quick wins. Door fasering aan te brengen ontstaat ruimte om flexibel in te spelen op kansen en ontwikkelingen. Binnen deze aanpak worden kritische mijlpalen en onderlinge afhankelijkheden in kaart gebracht, zodat het proces beheersbaar blijft en tijdig kan worden bijgestuurd.

Een heldere organisatie en procesinrichting, met een duidelijke projectstructuur en rolverdeling, zorgt voor een effectieve samenwerking tussen betrokken partijen. Tot slot wordt een indicatieve overalplanning en planning per deelgebied opgesteld om inzicht te geven in het verwachte verloop van het proces en de benodigde stappen en besluitvorming per fase.

Het plangebied is opgedeeld in 7 deelgebieden te weten A t/m G. Deze worden op de volgende pagina globaal toegelicht,

- Deelgebied A met 4 eigenaren
- Deelgebied B met 1 eigenaar
- Deelgebied C met 2 eigenaren
- Deelgebied D met 2 eigenaren
- Deelgebied E met 3 eigenaren
- Deelgebied F met 3 eigenaren
- Deelgebied G met 1 eigenaar

Op de volgende pagina is een mogelijk stappenplan opgenomen. De uitgewerkte stappen kunnen een logische volgorde van de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden zijn. Door verschillende factoren kan de herontwikkeling ook in een andere volgorde plaatsvinden.



▲ Opzet deelgebieden waar samenwerking nodig is

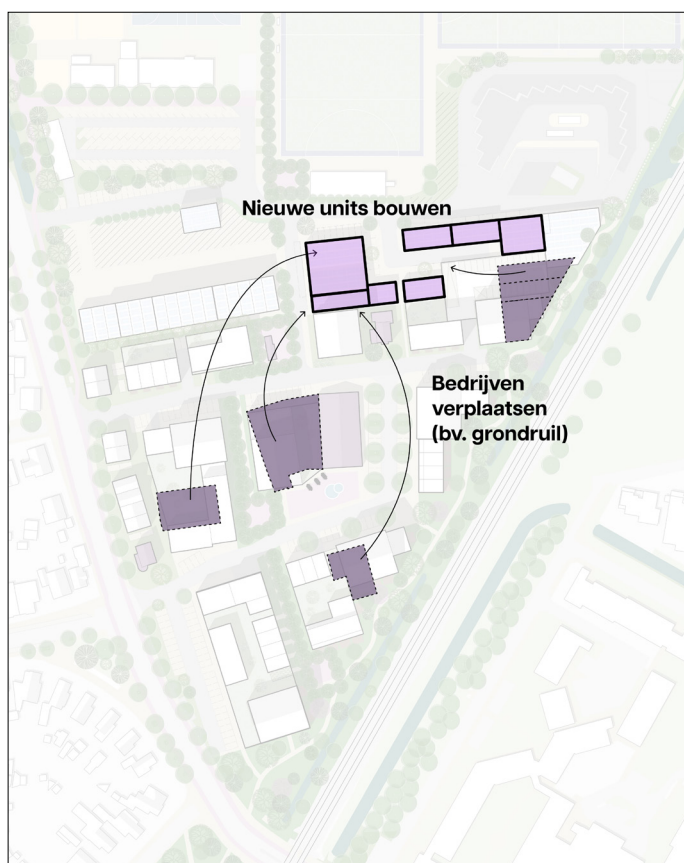
Stap 1

De eerste stap in de transformatie van De Schulpwerf kan in de noordzone worden gezet. In deelgebied A kunnen de eerste nieuwe bedrijfsunits gerealiseerd. Deze zijn bedoeld voor bedrijven die in het gebied willen blijven, maar op een andere locatie moeten worden ingepast vanwege hinder of ruimtegebrek. Door (gedeeltelijke) sloop van bijvoorbeeld de timmerloods ontstaat ruimte om bedrijven met een hogere milieucategorie te herhuisvesten. Zo komt elders in het gebied ruimte vrij voor woningen.

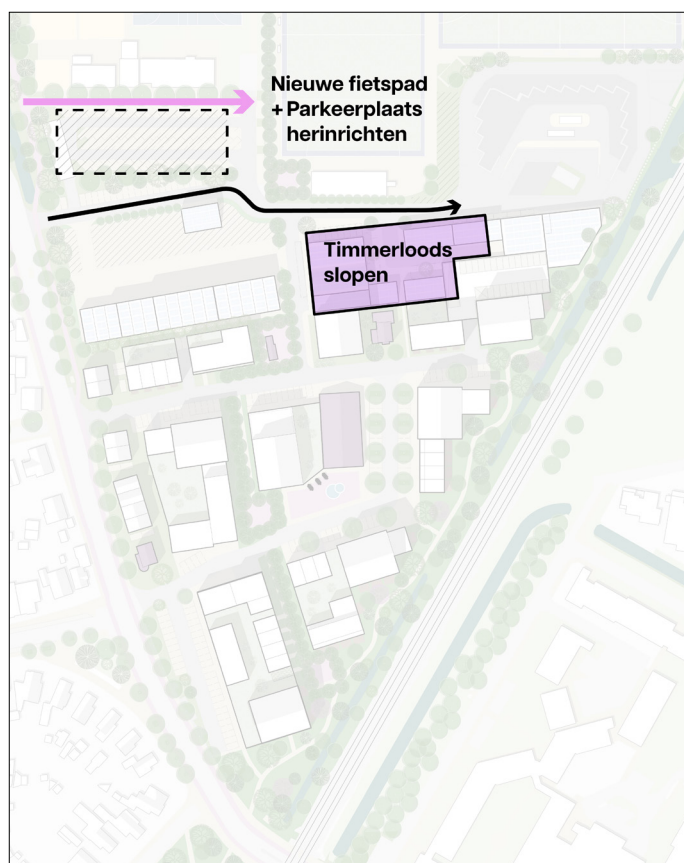
De nieuwe bedrijfsunits worden compact en duurzaam gebouwd en sluiten aan op de te vernieuwen infrastructuur. Hierdoor ontstaat een efficiënt en toekomstbestendig werkmilieu dat goed combineert met de omliggende functies. Zodra bedrijven zijn verplaatst, komen hun oude locaties beschikbaar. Deze opstallen worden vervolgens gesloopt, waarmee ruimte ontstaat voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Stap 2

In stap 2 wordt de noordelijke openbare ruimte ingericht. Dit is nodig om de nieuwe bedrijfsloodsen goed te kunnen ontsluiten en toegankelijk te maken voor verkeer. Ook wordt het parkeerterrein bij de sportvelden aangepakt en komt er een veilig fietspad vanaf de Van Haerlelaan. Door deze vernieuwing van de infrastructuur en verplaatsingen ontstaat lucht op andere plekken in het gebied, waar ruimte ontstaat voor wonen of nieuwe voorzieningen.



Stap 1 (bedrijven zijn indicatief)



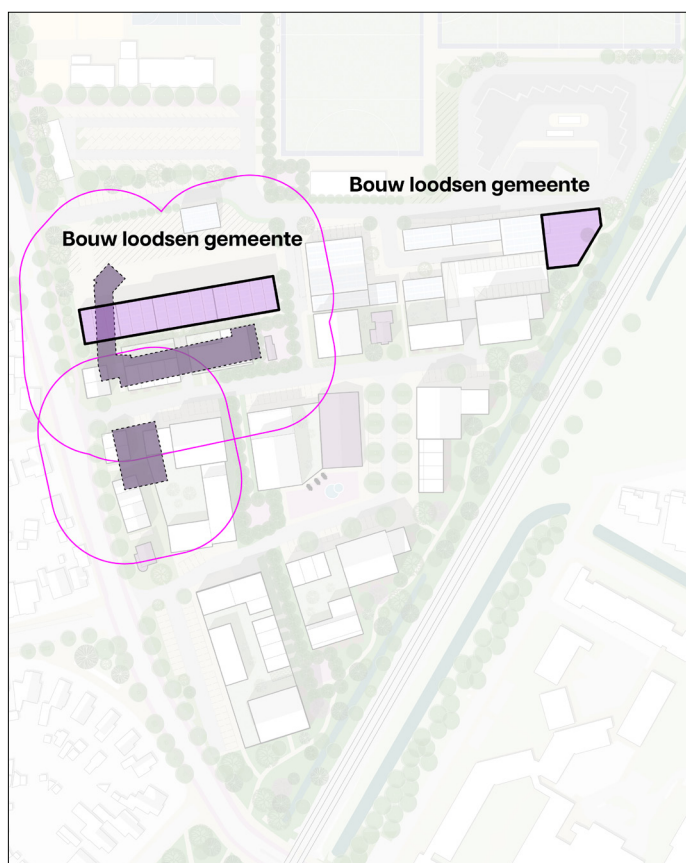
Stap 2

Stap 3

In de volgende stap kan de bestaande werf in deelgebied A plaatsmaken voor een efficiëntere en toekomstbestendige opzet. Nieuwe parkeerloodsen worden gerealiseerd, met daarboven kantoorruimte voor de gemeentelijke diensten. Ook wordt een onderhoudsloods in deelgebied A gebouwd, die grenst aan de milieustraat voor een goede functionele koppeling.

Stap 4

De vierde stap in de transformatie van De Schulpwerf kan het verplaatsen van het staalconstructiebedrijf aan de Stetweg zijn. Door de omvang van de hindercontour is woningbouw in een groot deel van het gebied met de aanwezigheid de grote milieucontour niet mogelijk. Zonder alternatieve locatie kan de verdere ontwikkeling stagneren. De Castricummerwerf is hierbij een voor de hand liggende optie.



Stap 3



Stap 4

Stap 5

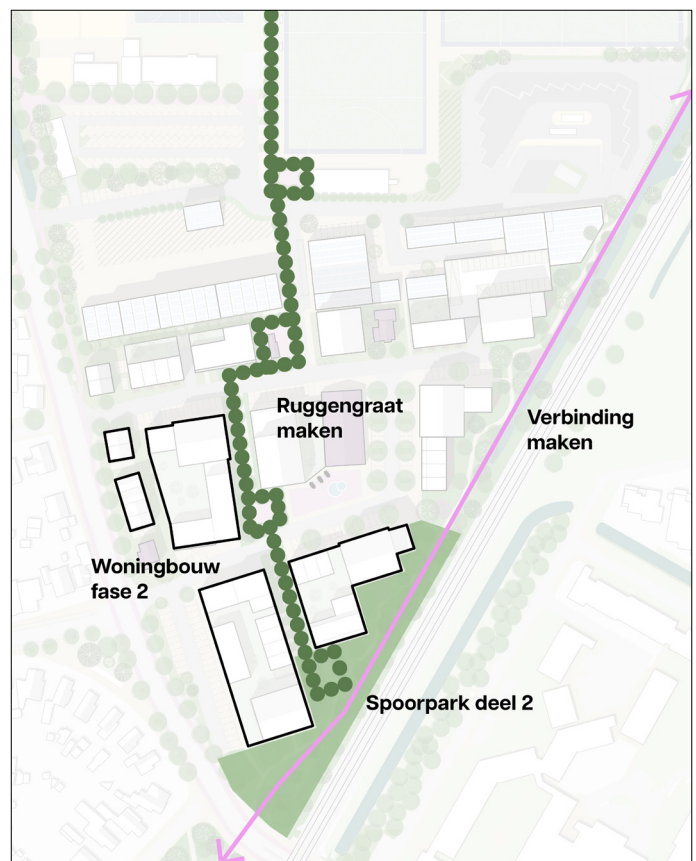
Na het afronden van een groot deel van het noordelijk deel van het plangebied en het verplaatsen van het staalconstructiebedrijf kan de realisatie van de eerste woongebouwen in het centrale deel van het gebied starten. Ook het eerste deel van het spoorpark wordt aangelegd, waarmee een groene, recreatieve structuur ontstaat aan de oostzijde van het gebied. Bedrijven die passen binnen het woon-werkprofiel kunnen in deze fase verhuizen naar bedrijfsruimtes in de plint van nieuwe woongebouwen. Tegelijkertijd wordt het centrale Stetplein aangelegd

Stap 6

De laatste fase van de gebiedsontwikkeling richt zich op de afronding van de Schulpwerf als volwaardig woon-werkgebied. In deze fase wordt het tweede deel van het spoorpark gerealiseerd, waarmee de groene verbinding tussen het spoorplantsoen en het Landje van Veldt wordt voltooid. Het park vormt straks een belangrijk onderdeel van de ecologische en recreatieve structuur van het dorp. Daarnaast wordt ook de groene ruggengraat aangelegd. Deze slingert als langzaam verkeersroute door het gebied en verbindt het spoorpark met de sportvelden. Onderweg ontstaan kleinschalige verblijfsplekken, speelvoorzieningen en ruimte voor ontmoeting tussen bewoners. Tot slot worden in deze fase meerdere deelgebieden ontwikkeld met woningbouw.



Stap 5 (woningbouw indicatief)



Stap 6 (woningbouw indicatief)

23. Aandachtspunten en vervolg ontwikkelstrategie

Voor een succesvolle uitvoering van de herontwikkeling zijn verschillende factoren van essentieel belang. Centraal daarbij staat de bereidheid van eigenaren om mee te werken. Daarnaast is het cruciaal om een gedetailleerd inzicht te hebben in het grondeigendom, de infrastructuur en de kadastrale grenzen in het plangebied. Ook zijn heldere planologische kaders en een realistische financiële haalbaarheid randvoorwaarden om het proces voortvarend te kunnen doorlopen. Het creëren van draagvlak in de buurt, ondersteund door goede communicatie en actieve participatie, is onmisbaar om betrokkenheid en steun van de omgeving te waarborgen. Tot slot moet de ontwikkeling in samenhang worden gebracht met naastliggende functies en zorgvuldig worden landschappelijk ingepast, zodat het nieuwe gebied naadloos aansluit op zijn omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Met deze gebiedsvisie, het haalbaarheidsonderzoek en de ontwikkelstrategie is een stevige eerste stap gezet richting de transformatie van De Schulpwerf. Tegelijkertijd markeert dit document geen eindpunt, maar juist het begin van een intensief vervolgproces. In deze volgende fase worden de hoofdlijnen verder geconcretiseerd, afspraken vastgelegd en de samenwerking vormgegeven. Hieronder staan de belangrijkste aandachtspunten voor dit vervolg.

Afsprakenkaders en samenwerking structureren

Op basis van deze visie wordt voorgesteld om te starten met het opstellen van een gebiedsconvenant. Hierin kunnen de gezamenlijke ambitie, de randvoorwaarden voor ontwikkeling en het uitgangspunt van verevening worden vastgelegd. Dit biedt houvast voor alle betrokken partijen. In een latere fase worden per initiatief of deelgebied anterieure overeenkomsten gesloten waarin kosten, fasering, duurzaamheidseisen en kwaliteitsafspraken worden vastgelegd. Voor de uitvoering van de

ontwikkelstrategie zijn verschillende bestuurlijke stappen nodig. Denk hierbij aan het vaststellen van nadere kaders, het nemen van besluiten over investeringen in de gemeentewerf en het goedkeuren van samenwerkingsafspraken met private partijen. Een heldere planning en voorbereiding van deze trajecten is essentieel om het proces voortvarend te kunnen doorzetten.

Daarnaast is de uitwerking van flexibele instrumenten voor het private kostenverhaal noodzakelijk. Deze instrumenten moeten aansluiten op de gefaseerde ontwikkeling en de verschillende eigendomssituaties. Het plan geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en verevening per fase of deelgebied, waarbij ruimte wordt gelaten voor marktbeveiliging en planoptimalisatie.

24. Vervolgproces

De gebiedsontwikkeling gaat een nieuwe fase in na afronding van het haalbaarheidsonderzoek, de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie. Deze documenten vormen samen de basis voor de vervolgstappen in zowel het privaatrechtelijke als het bestuursrechtelijke proces. De trajecten lopen parallel en versterken elkaar, waarbij zorgvuldige afstemming met betrokkenen essentieel blijft.

Privaatrechtelijk proces

Binnen het privaatrechtelijke spoor richt het vervolg zich op de samenwerking met de grondeigenaren in het plangebied. In het najaar vindt hierover een verdiepende bijeenkomst plaats waarin de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en de implicaties voor de ontwikkelstrategie worden besproken. Doel hiervan is het creëren van duidelijkheid over de rollen, verantwoordelijkheden en investeringsbereidheid van de verschillende partijen.

In dezelfde periode wordt gestart met het verkennen van intentieovereenkomsten of andere samenwerkingsvormen. Hierin worden afspraken vastgelegd over onderlinge samenwerking, verevening en fasering. Deze overeenkomsten vormen de juridische basis voor gezamenlijke ontwikkeling van het gebied.

Tegelijkertijd worden de uitgangspunten voor de inrichting van het gebied besproken met omwonenden. Tijdens een bijeenkomst in het najaar worden zij geïnformeerd over de beoogde transformatie, de ruimtelijke mogelijkheden en de mogelijke effecten op hun directe leefomgeving.

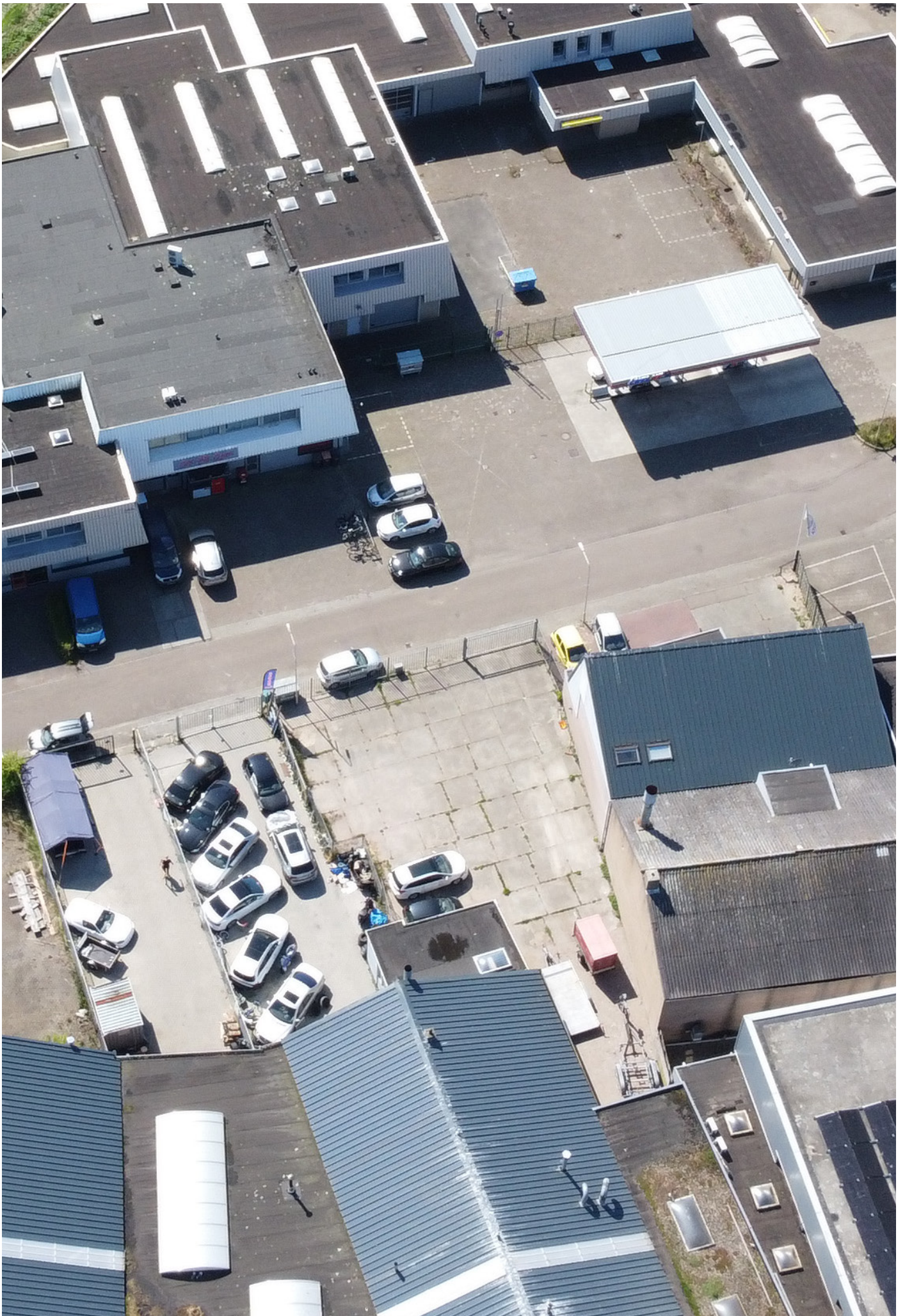
Bestuursrechtelijk proces

Het bestuursrechtelijke traject loopt vanaf het moment dat het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt over het vervolg van de gebiedsontwikkeling. Dit besluit betreft zowel het proces als de financiële randvoorwaarden.

In de periode daarna wordt de gemeenteraad geïnformeerd tijdens een raadsinformatieavond, waarbij de strategische koers en het verwachte tijdpad centraal staan.

In de maanden daaropvolgend start het proces voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan op hoofdlijnen. Deze documenten vormen het kader voor toekomstige bouwinitiatieven en bieden richting aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het omgevingsplan wordt in de loop van het daaropvolgende jaar in de gemeenteraad behandeld, met als doel om dit plan aan het eind van dat jaar vast te stellen.

Na vaststelling van het omgevingsplan ontstaat er juridische duidelijkheid over wat er waar mogelijk is binnen het gebied. Daarmee wordt ook het pad vrijgemaakt voor het indienen van de eerste vergunningaanvragen. Deze worden voorzien aan het begin van het jaar na vaststelling van het omgevingsplan, waarmee een concrete stap wordt gezet richting realisatie.





De Ruyterkade 107
1011 AB Amsterdam
T: 020 - 53 53 070
E: info@studiovinke.nl
www.studiovinke.nl



Utrechtseweg 331
3731 GA De Bilt
T: 030 - 600 10 10
E: info@stadkwadraat.nl
www.stadkwadraat.nl