

## Samenvatting relevante aspecten bouwpercelen, fase 2

d.d. 8-5-2024

### Slingerpad 13 t/m 21 (oneven), Zanderijweg 11 t/m 19 (oneven) en Zanderijweg 16 t/m 24 (even), te Castricum

#### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan “De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum”, vastgesteld op 08-12-2022 (onherroepelijk), hierna te noemen “bestemmingsplan”, is van toepassing.

Het bestemmingsplan is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en vanaf 1-1-2024 via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

#### Landschapsinrichtingsplan

In het Landschapsinrichtingsplan (LIP), opgesteld door BOOM Landscape, is het beoogde landschap vastgelegd voor het hele plangebied. Hierin staan voor zowel openbare als privé gronden de verschillende belangrijke inrichtingsaspecten zoals bomen, beplanting, terrein- en hoogteprofielen, erfafscheidingen, keermuren, verharding, materialisatie, enzovoorts. Vervolgens is in de anterieure overeenkomst met de gemeente vastgelegd dat er verplichtingen moeten worden opgelegd aan toekomstige eigenaren voor de aanleg, het onderhouden en in stand houden van hetgeen in het LIP is vastgelegd. Een meer gedetailleerde uitwerking van de aanleg-, onderhoud- en instandhoudingsverplichtingen en de wijze waarop de uiteindelijke hoogteprofielen moeten worden aangelegd, zullen worden vastgelegd in een nog op te stellen bijlage aangehecht aan de leveringsakte.

#### Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan (BKP), opgesteld door Leeuwenkamp Architecten, is de beoogde uitstraling zoals kleuren en materialisatie van de te realiseren woonbebouwing omschreven. Daarnaast zijn er ook overige relevante ontwerpcriteria toegelicht zoals gevelopeningen, kapvormen, terrasafscheidingen en speelvoorzieningen. Dit is vervolgens samengevat/verwerkt in welstandscriteria per deelgebied. De welstandscriteria zijn vervolgens door de gemeente vastgesteld en aan de welstandsnota toegevoegd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hier door de welstandscommissie aan worden getoetst.

---

#### Disclaimer:

Bovenstaande samenvatting is slechts bedoeld ter indicatie op hoofdlijnen. Voor het ruimtelijk kader zijn het vigerende bestemmingsplan “De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum”, vastgesteld op 08-12-2022 (onherroepelijk) en overig beleid vanuit de gemeente/overheid bepalend. Voor wat betreft de overige bepalingen en afspraken wordt verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst en akte van levering is opgenomen.

## Samenvatting relevante aspecten bouwpercelen, fase 2

d.d. 8-5-2024

### Slingerpad 13 t/m 21 (oneven), Zanderijweg 11 t/m 19 (oneven) en Zanderijweg 16 t/m 24 (even), te Castricum

#### Bebouwingsmogelijkheden

Op hoofdlijnen geldt het volgende als samenvatting vanuit de bouwregels in het bestemmingsplan:

- Binnen het (gele) bouwvlak is het toegestaan om een woning te realiseren.
- Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd
- Maximale goothoogte, zie verbeelding bestemmingsplan en kavelpaspoort.
- Maximale nokhoogte, zie verbeelding bestemmingsplan en kavelpaspoort.
- Onder het hoofdgebouw en bijgebouwen zijn kelders toegestaan van maximaal één bouwlaag (met inachtneming van de archeologische verstoringsdiepte zoals in het aangehechte onderzoek bij het bestemmingsplan is omschreven).
- Bijgebouwen zijn niet als afzonderlijk bouwwerk toegestaan maar zijn onderdeel van het hoofdgebouw.
- Het bouwen van bijgebouwen (al dan niet vergunningvrij) op het perceel is niet toegestaan, aangezien de tuinen voorzien zijn van een groenbestemming in het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd vanwege het beoogde landschap en de beeldkwaliteit van het gehele plangebied.

#### Parkeren

Er dienen per kavel twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (en in stand te worden gehouden) op eigen terrein. Deze dienen onafhankelijk van elkaar te kunnen worden gebruikt. Hiervoor zijn de inritten op eigen perceel voorzien van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

Deze inritten op eigen terrein dienen vanwege de algemene uitstraling te worden uitgevoerd in de voorgeschreven materiaalsoort, namelijk straatbaksteen keiformaat, elleboogverband, kleur paars/bruin Dordogne.

---

#### Disclaimer:

Bovenstaande samenvatting is slechts bedoeld ter indicatie op hoofdlijnen. Voor het ruimtelijk kader zijn het vigerende bestemmingsplan "De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum", vastgesteld op 08-12-2022 (onherroepelijk) en overig beleid vanuit de gemeente/overheid bepalend. Voor wat betreft de overige bepalingen en afspraken wordt verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst en akte van levering is opgenomen.

## Samenvatting relevante aspecten bouwpercelen, fase 2

d.d. 8-5-2024

### **Slingerpad 13 t/m 21 (oneven), Zanderijweg 11 t/m 19 (oneven) en Zanderijweg 16 t/m 24 (even), te Castricum**

#### Gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden percelen

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten vanuit het Landschapsinrichtingsplan vastgelegd in de verbeelding en regels. Hierbij is onderscheid gemaakt in de bestemming "Groen - 1" en "Groen - 2". Op hoofdlijnen kan daar uit begrepen worden dat de bestemming "Groen - 2" meer vrijheid in gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden biedt dan "Groen - 1". Voor een uitgebreide omschrijving van beide bestemmingen wordt verwezen naar artikel 3 en 4 van het bestemmingsplan.

#### Gevelopeningen i.r.t. privacy

In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor bepaalde woningen aanduidingen opgenomen vanwege privacy. Dit is vooral van belang voor de woningen die aan meerdere zijden grenzen aan andere percelen. Het doel van deze aanduiding is om te voorkomen dat bijvoorbeeld twee naburige woningen veel en/of grote raamopeningen naar elkaar toe maken waardoor er directe inblik ontstaat. In het Beeldkwaliteitsplan is weergegeven op welke wijze hier richting aan kan worden gegeven, met daarbij aangegeven welke gevels wel/niet van grote gevelopeningen mogen worden voorzien. Dit is ook terug te vinden op het kavelpaspoort (indien van toepassing).

#### Kleurkarakteristiek

In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor bepaalde kavels aanduidingen opgenomen voor een zogeheten "kleurkarakteristiek". Op de kavel van Zanderijweg 16 en 24 is beoogd om een woning in zwarte kleurstelling te bouwen om meer spanning en een krachtiger karakter terug te zien in het nieuwe woongebied. Indien dit van toepassing is op de kavel dan staat dit ook op het kavelpaspoort aangegeven.

---

#### Disclaimer:

Bovenstaande samenvatting is slechts bedoeld ter indicatie op hoofdlijnen. Voor het ruimtelijk kader zijn het vigerende bestemmingsplan "De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum", vastgesteld op 08-12-2022 (onherroepelijk) en overig beleid vanuit de gemeente/overheid bepalend. Voor wat betreft de overige bepalingen en afspraken wordt verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst en akte van levering is opgenomen.

## Samenvatting relevante aspecten bouwpercelen, fase 2

d.d. 8-5-2024

### **Slingepad 13 t/m 21 (oneven), Zanderijweg 11 t/m 19 (oneven) en Zanderijweg 16 t/m 24 (even), te Castricum**

#### Hemelwaterafvoer

Het hemelwater afkomstig van de daken van de nieuw te bouwen woning kan worden afgevoerd via de huisaansluiting op de kavelgrens. Aangezien het hemelwater daarna ook deels in de bodem zal infiltreren bij de wadi in het plangebied is het van belang dat het water niet vervuild is. Om die reden is het niet toegestaan om uitlopende materialen (zoals zink en koper) toe te passen bij o.a. de daken en goten.

#### Grondwater i.r.t. kelders en inritten

Indien er voor wordt gekozen om een kelder en/of een verdiepte inrit te realiseren dient er rekening te worden gehouden met de grondwaterstand om (grond)waterproblematiek te voorkomen. Dit houdt in dat er bijvoorbeeld geen sparingen/openingen kunnen worden gerealiseerd nabij de te verwachten hoogste grondwaterstand. De hoogste grondwaterstand is geen vast gegeven en het is mogelijk dat dit in de toekomst hoger kan worden aangezien de grondwaterstand over het algemeen fluctueert. Bij realisatie van een kelder en/of verdiepte inrit is er dus extra aandacht benodigd voor het aspect grondwater, e.e.a. voor eigen rekening/risico van toekomstig eigenaar.

---

#### Disclaimer:

Bovenstaande samenvatting is slechts bedoeld ter indicatie op hoofdlijnen. Voor het ruimtelijk kader zijn het vigerende bestemmingsplan "De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum", vastgesteld op 08-12-2022 (onherroepelijk) en overig beleid vanuit de gemeente/overheid bepalend. Voor wat betreft de overige bepalingen en afspraken wordt verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst en akte van levering is opgenomen.

## Samenvatting relevante aspecten bouwpercelen, fase 2

d.d. 8-5-2024

### **Slingerpad 13 t/m 21 (oneven), Zanderijweg 11 t/m 19 (oneven) en Zanderijweg 16 t/m 24 (even), te Castricum**

#### Opleverniveau kavels

De kavels worden opgeleverd op het hoogtepeil zoals op de tekening met terreinhoogtes bouwrijp is aangegeven. De uiteindelijke ophoging voor het realiseren van de hoogteprofielen en het inrichten van het landschap op de kavel dient door de toekomstig eigenaar zelf te worden gerealiseerd. Dit dient te worden gerealiseerd conform een nog op te stellen landschapsinrichtingstekening/beheerplan (als gedetailleerde uitwerking van het Landschapsinrichtingsplan), welke als bijlage zal worden aangehecht aan de leveringsakte.

In de aangrenzende openbare inrichting zal de vuil- en hemelwaterriolering worden aangelegd met de huisaansluitingen op de kavelgrens aangeboden. De nutspartijen zullen de kabels en leidingen aanbrengen in de openbare ruimte. Hier kunnen door de toekomstige eigenaren huisaansluitingen voor worden aangevraagd.

Het woonrijp maken van de openbare ruimte zal in een later stadium gefaseerd plaatsvinden, naar aanleiding van de voortgang/voltooing van de gerealiseerde woningen.

#### Cultuurhistorische waarden; Atlantikwall (betonnen wand)

De percelen aan de Zanderijweg 16 t/m 24 (even) grenzen aan het ten westelijk gelegen perceel (gemeentelijk eigendom) waar de zogeheten Atlantikwall op staat. Deze betonnen wand is in het bestemmingsplan voorzien van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter bescherming.

Hierbij wordt nogmaals benadrukt dat deze wand dus buiten het verkochte perceel valt en onaangetast dient te blijven.

---

#### Disclaimer:

Bovenstaande samenvatting is slechts bedoeld ter indicatie op hoofdlijnen. Voor het ruimtelijk kader zijn het vigerende bestemmingsplan "De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum", vastgesteld op 08-12-2022 (onherroepelijk) en overig beleid vanuit de gemeente/overheid bepalend. Voor wat betreft de overige bepalingen en afspraken wordt verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst en akte van levering is opgenomen.