

# SAMENVATTING RELEVANTE ASPECTEN BOUWPERCELEN

## SLINGERPAD 8, 10, 11, 12, 14, 16 EN KRAMERSWEG 7,9, 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)

### 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.

### 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. Hiervoor zijn de inritten op eigen perceel voorzien van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

### **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 Slingerpad 16 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.

### **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 uitlogende 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.

### **Opleverniveau kavels**

De kavels worden opgeleverd op het hoogstepeil dat aansluit bij de hoogte van de bouwweg. 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/voltooiing van de gerealiseerde woningen.

### **Peilhoogtes op kavelpaspoorten i.r.t. eerder vastgestelde plannen**

In de nadere uitwerking na het vaststellen van de eerdere plannen zijn vanwege technische redenen in overleg met de gemeente een aantal peilhoogtes gewijzigd van zowel de bouwvlakken als het terrein. Op de kavelpaspoorten en op de situatietekening wijken sommige hoogtes dus af van hetgeen in het bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Landschapsinrichtingsplan is aangegeven. De gemeente is hier van op de hoogte aangezien dit in overleg met hen is gewijzigd. Bij vragen/onduidelijkheid kan hier naar verwezen worden.

#### *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.*

