ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Ontwikkeling Plan Zanderij-Zuid deelgebied 3 te Castricum

De ondergetekenden:

I. **De publiekrechtelijk rechtspersoon de Gemeente Castricum**, zetelend en kantoorhoudende te Castricum aan het Raadhuisplein no. 1 (1902 CA) te dezen op grond van artikel 171 tweede lid Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder de heer P. Slettenhaar ná daartoe gemachtigd te zijn door haar burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Castricum van d.d. 15 maart 2022, hierna te noemen '**(de) Gemeente**';

II. **C. Nelis Bouw & Ontwikkeling Heemskerk B.V.** , gevestigd aan De Trompet 2850 (1967 DD) te Heemskerk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34057825 vestigingsnummer 000019613652, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **C. Nelis Beheer B.V.** , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34017168, waarbij de heer [redacted] gerechtigd is laatstgenoemde vennootschap als algemeen directeur / bestuurder te vertegenwoordigen alsmede zelfstandig bevoegd is tot het aangaan van onderhavige overeenkomst, hierna te noemen: '**(de) Ontwikkelaar**';

III.

A) De heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende aan de [redacted] te Heemskerk, in de hoedanigheid van gezamenlijk eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 6 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 658 m2 groot, zijnde een groentetuin, kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9249;

B) De heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan het [redacted] te Castricum, in de hoedanigheid van gezamenlijk eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 7 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 328 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel (groentetuin), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9250;

C) De heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan het [redacted] te Castricum, in de hoedanigheid van gezamenlijk eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 8 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 328 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel (groentetuin), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9250;

[redacted]

D) Mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te Egmond-Binnen,
De heer [redacted] wonende aan de [redacted] ([redacted]) te Heiloo,
Mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te Lisse,
in de hoedanigheid van gezamenlijk eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 9 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 698 m2 groot, zijnde een groentetuin, kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9251;

E) De heer [redacted] wonende aan [redacted] te Castricum, in de hoedanigheid van eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 10 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 850 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel (grasland), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 12260;

F) De heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te Castricum, in de hoedanigheid van gezamenlijk eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 15 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 1700 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel, zijnde een woning met erf, kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9023;

G) Mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te Castricum, in de hoedanigheid van eigenaar van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 18 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 430 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel, zijnde een woning met erf, kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9877;

H) De **heer** [redacted], wonende aan [redacted] Castricum in de hoedanigheid van toekomstig rechthebbende, blijkend uit een koopovereenkomst getekend 10 maart 2022, van de op Bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 11 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 724 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het percelen (grasland), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 12260 en 12263;

I) De heer [redacted] wonende aan [redacted] te Castricum en de heer [redacted] wonende aan de Tweede Groenlaan 12, in de hoedanigheid van eigenaren , van de op Bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 12 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 572 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het percelen (grasland), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 12260 en 12263;

J) De **heer** [redacted] **en mevrouw** [redacted], wonende aan [redacted] Uitgeest , in de hoedanigheid van toekomstig rechthebbende, blijkend uit een koopovereenkomst getekend 10 maart 2022, van de op Bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 13 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 545 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van de percelen (grasland), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 12261 en 12262;

K) De **heer** [redacted] **en mevrouw** [redacted], wonende aan de [redacted] Uitgeest, in de hoedanigheid van toekomstig rechthebbende, blijkend uit een koopovereenkomst getekend 10 maart 2022, van de op Bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 14 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3

te Castricum ca. 635 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van de percelen (grasland), kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 12261 en 12262;

L) **De heer** [redacted] en **mevrouw** [redacted] wonende aan de [redacted] te Amsterdam, in de hoedanigheid van toekomstig rechthebbenden, blijkende uit een koopovereenkomst getekend 8 maart 2022 van de op Bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 16 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 935 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9023;

M) **De heer** [redacted] en **mevrouw** [redacted] wonende aan de [redacted] te Uitgeest, in de hoedanigheid van toekomstig rechthebbenden, blijkende uit een koopovereenkomst getekend 8 maart 2022, van de op bijlage 4 als zodanig aangegeven kavel 17 in het tot ontwikkeling te brengen plangebied Zanderij Zuid deelgebied 3 te Castricum ca. 770 m2 groot, thans nog onverdeeld deel uitmakend van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9023;

Partijen III A. tot en met III M., hierna te noemen '**(de) Eigenaren**';

Gemeente, Ontwikkelaar en Eigenaren gezamenlijk hierna gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**';

Overwegende dat:

A. Partijen op 23 juni 2020 de in bijlage 12 van deze overeenkomst gehechte intentieovereenkomst hebben gesloten waarin de haalbaarheid is verkend voor het ontwikkelen van het in bijlage 1 van deze overeenkomst weergegeven Exploitatiegebied;

B. de verkenning ingevolge de achter A genoemde intentieovereenkomst heeft geleid tot het Plan als nader omschreven in artikel 1. van deze overeenkomst, onder meer bestaande uit de ontwikkeling van 103 woningen binnen het Exploitatiegebied, waarvan 26 appartementen binnen de categorie Sociale Huurwoningen;

C. binnen het Exploitatiegebied de volgende rechtsverhoudingen van toepassing zijn:
- de Eigenaren sub III.A tot en met III.G zijn rechthebbende(n) ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B, nummers 9249, 9250, 9251, 12260, 9023, 9877;
- de Gemeente is rechthebbende ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B, nummer 10886;

D. de Ontwikkelaar als toekomstig rechthebbende kan worden aangemerkt van het perceel kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B. nummer 11991 groot circa 13.790 m2 en als toekomstig rechthebbende van de percelen kadastraal bekend als gemeente Castricum, sectie B nummers 11992 en 11990, groot circa 10.315 m², zulks blijkende uit de koopovereenkomst d.d. 7-2-2020 die aan de Gemeente ter inzage is gelegd voorafgaand aan de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;

E. de Ontwikkelaar voorts als toekomstig rechthebbende kan worden aangemerkt van het perceel kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 10886 groot circa 2.020 m2 in eigendom van Gemeente, zulks blijkende uit de overeenkomst d.d.

F. de Eigenaren sub III.H tot en met III.M als toekomstig rechthebbenden kunnen worden aangemerkt van (delen van) de percelen kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummers 12260, 12261, 12262, 12263, 1223 en 9023, zulks blijkende uit de in de aanhef genoemde koopovereenkomsten die tussen de (huidig) eigenaren en de Eigenaren sub III.H tot en met III.M zijn gesloten en die aan de

Gemeente ter inzage zijn gelegd voorafgaand aan de ondertekening van deze anterieure overeenkomst

G. het Plan niet in overeenstemming is met de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan "Buitengebied", en "Buitengebied eerste herziening regels", door de gemeenteraad van Castricum vastgesteld op respectievelijk 20 juni 2013 en op 11 juni 2015;

H. Ontwikkelaar voor het Exploitatiegebied een schetsplan heeft opgesteld dat op 5 maart 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld als ruimtelijk kader voor het Plan;

I. de gemeenteraad het college voorts heeft verzocht om dit ruimtelijk kader te verdisconteren in een ontwerp bestemmingsplan en om met de eigenaren een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal te sluiten.

J. de gemeenteraad op 22 april 2021, aanvullend op de vaststelling van het schetsplan als genoemd achter G, het Beeldkwaliteitsplan Woningbouwontwikkeling De Zanderij-Zuid, deelgebied 3 Castricum (hierna ook te noemen: "BKP") en het Landschapsinrichtingsplan De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum (hierna ook te noemen: "LIP") als nader uitgewerkt ruimtelijk kader heeft vastgesteld, waarbij het LIP en het BKP als respectievelijk bijlagen 5 en 6 aan onderhavige overeenkomst zijn gehecht;

K. Ontwikkelaar en de Eigenaren het Plan tot ontwikkeling willen brengen en een samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: "SOK") hebben gesloten, waarvan de inhoud aan Gemeente genoegzaam bekend is en waarin onder meer de risico's en verantwoordelijkheden tussen partijen onderling worden verdeeld;

L. de achter K genoemde verdeling van risico's en verantwoordelijkheden eveneens is verdisconteerd in onderhavige anterieure overeenkomst

M. Overeengekomen is dat Ontwikkelaar en de Eigenaren de voor de Gemeente met deze ontwikkeling gemoeide kosten vergoeden aan de Gemeente, zoals uitgewerkt in artikel 21 van deze overeenkomst en de kosten verzekeren, waardoor deze overeenkomst kwalificeert als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 lid 2 sub a Wro. Hierdoor is voldaan aan artikel 6.12 lid 2 sub a Wro, waardoor in beginsel geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Deze overwegingen maken integraal deel uit van de inhoud van deze overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Gemeente verleent aan Ontwikkelaar en Eigenaren publiekrechtelijke medewerking tot het in ontwikkeling brengen van de percelen, kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B. nummers 9249, 9250, 9251, 12260, 12261, 12262, 12263, 9023, 9877, 11990, 11991, en 11992, allen gezamenlijk ter grootte van 34.177 m2 [2] gelegen binnen het hierna genoemde Plangebied, als zodanig aangegeven in **bijlage 1,** onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden en bepalingen. Na verkoop en levering van het perceel gemeentegrond sectie B. no. 10886 gedeeltelijk groot circa 2.020 m2 zal dit perceel eveneens in ontwikkeling worden gebracht als onderdeel van het Plan. De op bijlage 4 met witte kleur aangegeven bestaande woningen met erf vallen buiten het Plangebied en buiten de werking van deze overeenkomst.

Onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 DEFINITIES

1.1 **Beeldkwaliteitsplan:** het, als **bijlage 6** aan deze overeenkomst gehechte, door de Gemeenteraad van Castricum op 22 april 2021 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Woningbouwontwikkeling De Zanderij-Zuid, deelgebied 3 Castricum als nader uitgewerkt ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het Plangebied.

1.6 **Bouwrijp maken:** De hierna genoemde werkzaamheden die plaatsvinden voordat met de bouw van de gebouwen kan en mag worden gestart
De volgende activiteiten maken onderdeel uit van het bouwrijp maken:

a. het slopen en verwijderen van de op het Plangebied aanwezige begroeiing, bebouwing, infrastructuur, en indien nodig nutsvoorzieningen, zowel bovengronds als ondergronds;
b. het treffen van noodzakelijke maatregelen zoals bodem- en saneringsonderzoek om de bodem geschikt te maken voor het toekomstig gebruik, inclusief eventuele bodemsanering;
c. het verrichten van al het grondwerk voor het doorlopend (duin)landschap (reliëf) conform het landschapsinrichtingsplan (LIP). Het ophogen van het maaiveld zal in twee fases gebeuren. Fase 1: tijdens het bouwrijp maken wordt het verhoogde maaiveld aangebracht tot nieuw weg niveau. De aansluitende uitgeefbare grond wordt tevens op het nieuw weg niveau aangebracht, met uitzondering van toekomstig lagergelegen maaiveld. Fase 2: tijdens het woonrijp maken wordt het resterende verhoogde maaiveld aangebracht conform Landschapsinrichtingsplan. Dit zal hoger worden aangebracht in verband met inklinken.
d. het aanleggen en onderhouden van de bouwwegen ter plaatse van de nieuwe wegenstructuur.

1.7 **Doelgroepen verordening Castricum 2021:** De door de Gemeente Castricum op 4 februari 2021 vastgestelde en op 23 december 2021 geactualiseerde verordening.

1.8 **Doorlopend landschap**: Het door de Ontwikkelaar en Eigenaren binnen het Exploitatiegebied aan te leggen landschap zoals omschreven en weergegeven in het Landschapsinrichtingsplan als opgenomen in **bijlage 5** van deze overeenkomst.

1.9 **Exploitatiegebied:** Het gebied dat op de tekening in **bijlage 1** is aangegeven, waarbinnen het Plan en de aanleg van de Openbare ruimte, Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap worden gerealiseerd.

1.10 **Grondtransacties:** Het geheel aan rechtshandelingen dat nodig is voor het doen overgaan in onbezwaarde eigendom van de in het projectgebied aangeduide gronden tussen Eigenaren onderling en tussen Eigenaren en Gemeente.

1.11 **Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR):** het aan Ontwikkelaar en Eigenaren ter beschikking gestelde "Handboek Inrichting Openbare ruimte" van de gemeente Castricum, versie december 2014 met bijlagen, Partijen genoegzaam bekend, in geval van strijdigheid prevaleert het LIP, BKP en onderzoeken

1.12 **Kadernota:** de "Kadernota Zanderij-zuid", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum bij besluit van 22 maart 2012. Hierin zijn kwalitatieve en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen voor bebouwing, landschap, water en infrastructuur. De Kadernota heeft gefunctioneerd als toetsingskader voor het op te stellen bestemmingsplan en architectonische ontwerpen voor landschap en bebouwing.

1.13 **Landschapsinrichtingsplan:** het Landschapsinrichtingsplan De Zanderij Zuid Deelgebied 3 Castricum (LIP), **bijlage 5**, waarin onder meer de aanleg, en inrichting van het Doorlopend landschap met de daarbij horende beplantingen, verhardingen en bouwwerken is beschreven.

1.14 **Lokale woonvisie:** de "Woonvisie Gemeente Castricum 2014-2030" waarin voor nieuwbouw een percentage van minimaal 25% sociale woningbouw is vastgesteld, Partijen genoegzaam bekend.

1.15 **Openbare ruimte:** het gedeelte van het Exploitatiegebied waarop infrastructurele en andere openbare werken en voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd, groenvoorzieningen daaronder begrepen, één en ander zoals bedoeld in het Handboek inrichting openbare ruimte.

1.16 **Particuliere buitenruimte:** het op pagina's 47 en 48 van het LIP weergegeven deel van het Exploitatiegebied dat gesitueerd is op de privéterreinen van Eigenaren, waarop een deel van het

Doorlopend landschap wordt aangelegd en dat collectief door betreffende eigenaren moet worden onderhouden. Eigenaren en toekomstige eigenaren zijn verplicht het beheer en onderhoud van het Doorlopend landschap structureel te borgen.

1.17 **Plan:** het plan op grond waarvan Ontwikkelaar en Eigenaren binnen het Exploitatiegebied voornemens zijn over te gaan tot de sloop van bestaande opstallen, eventuele sanering en de ontwikkeling van 103 woningen, alsmede tot het vanwege dit plan inrichten van het Exploitatiegebied met een openbare bestemming, zoals groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeerplaatsen en/of andere voorzieningen van openbaar nut, één en ander overeenkomstig het programma als bedoeld in artikel 3 en hetgeen is weergegeven en vastgelegd in de bijlagen van deze overeenkomst.

1.18 **Plangebied:** Het gebied waarop de Planologische maatregel betrekking heeft, te dezen congruent aan het Exploitatiegebied en weergeven op de tekening in **bijlage 1.**

1.19 **Planning:** een overzicht van fasering, data en streefdata, zoveel als mogelijk onder vermelding van mogelijk daarop van invloed zijnde externe factoren en onzekerheden buiten de macht van Partijen, voor de verschillende (uitvoerings-)fasen van het project, de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen. De planning is als **bijlage 10** bij deze overeenkomst gevoegd. Deze Planning is hard voor de verplichtingen die Partijen zelf kunnen managen, maar flexibel voor vertragingen die het gevolg zijn van in de planning genoemde externe factoren en onzekerheden dan wel andere onvoorziene omstandigheden. In de laatste bedoelde gevallen is de regeling van artikel 25 van toepassing.

1.20 **Planologische maatregel:** een besluit als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.21 **Project:** het gehele proces van initiatie, voorbereiding, contractvorming, aanleg, realisatie en overdracht van werken en gronden betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma en/of inrichting.

1.22 **Ruimtelijk kader:** het beleidskader voor het te realiseren Plan, bestaande uit de volgende plandocumenten:
a. het schetsplan als genoemd achter G van de considerans;
b. het Landschapsinrichtingsplan (LIP) als bedoeld in artikel 1.13, en
c. het Beeldkwaliteitsplan (BKP) als bedoeld in artikel 1.1,
waarbij genoemde plandocumenten zijn gebaseerd op de Kadernota Zanderij-zuid 2012 als bedoeld in artikel 1.12 van deze overeenkomst. In het Ruimtelijk kader zijn de kwalitatieve en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen voor bebouwing, landschap, water en infrastructuur.

1.23 **Sociale huurwoning**: huurwoning waarvan de hoogte van de huurprijs gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende een instandhoudingstermijn van 20 jaar onder de zogenaamde 1e aftoppingsgrens in de zin van de Wet op de huurtoeslag dient te blijven (Woning categorie 1) dan wel een huurwoning waarvan de hoogte van de huurprijs gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende een instandhoudingstermijn van 20 jaar onder de huurliberalisatiegrens en de huurtoeslaggrens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag dient te blijven (Woningbouwcategorie 2). De huurprijs van een Sociale huurwoning bedraagt voor Woning categorie 1 maximaal € 633,25 (prijspeil 2021) en voor Woning categorie 2 maximaal € 752,33 (prijspeil 2021). De Sociale huurwoningen dienen voor de in de Doelgroepenverordening gemeente Castricum 2021 genoemde doelgroep beschikbaar te blijven gedurende voornoemde instandhoudingstermijn. Op de te realiseren Sociale huurwoningen is eveneens de Woonvisie Gemeente Castricum 2014-2030 van toepassing. De maximale inkomensgrens voor een huishouden dat gebruik maakt van een Sociale huurwoning bedraagt € 44.655 (prijspeil 2021). De Sociale huurwoningen zullen worden toegewezen op basis van het regionale verdeelmodel.

1.24 **Tankmuur:** gedeelte van de zogenaamde 'Atlantikwall', gelegen binnen het Exploitatiegebied.

1.25 SOK: samenwerkingsovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Eigenaren, waarvan de inhoud de Gemeente genoegzaam bekend is en waarin onder meer taken, werkzaamheden, risico's en verantwoordelijkheden tussen de genoemde twee partijen onderling worden gestipuleerd. Deze

anterieure overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van wederzijdse ondertekening door de Ontwikkelaar en de Eigenaren van de SOK.

1.26 **Tijdig:** binnen de bij deze overeenkomst horende Planning voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum. De juridische inhoud van dit begrip wordt bepaald door het volgende kader: waar het begrip "Tijdig" wordt gebruikt is de daaraan verbonden periode in de Planning hard voor de verplichtingen die Partijen zelf kunnen managen, maar flexibel voor vertragingen die het gevolg zijn van in de Planning genoemde externe factoren en onzekerheden dan wel andere onvoorziene omstandigheden. In de laatste bedoelde gevallen is de regeling van artikel 25 van toepassing

1.27 **Vergunning:** Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals - maar niet beperkt tot - omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede overige publiekrechtelijke toestemmingen, ontheffingen, licenties, concessies etc.

1.28 **Voorzieningen van openbaar nut:** de in het Plangebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen voor het inzamelen van restafval, GFT, PMD, laadpalen elektrische auto's en fietsrekken alsmede alle overige werken met een openbaar karakter.

1.29 **Woning categorie:** De in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 en de Lokale woonvisie genoemde woningbouwcategorieën 1 en 2 voor sociale huur waarin de (huur)prijscategorieën jaarlijks worden aangepast, met dien verstande dat de huurprijzen voor Woningbouwcategorie 1 onder de zogenaamde eerste aftoppingsgrens dienen te blijven en voor Woning categorie 2 onder de huurliberalisatiegrens en de huurtoeslaggrens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag.

1.30 **Woonrijp maken:** De te verrichten werkzaamheden in het Exploitatiegebied, welke conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van december 2014 nodig zijn voor het gebruik van de gerealiseerde bebouwing. Het Woonrijp maken omvat onder meer het realiseren en in definitieve staat opleveren van de Openbare ruimte en het op hoogte brengen van de Particuliere buitenruimte in het Exploitatiegebied. Het Woonrijp maken omvat tevens onder meer de aanleg van:

a. wegen, openbare parkeergelegenheden, fietspad, trottoirs, en andere met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken en afwatering, waaronder een brug ter plaatse van de wadi;
b. openbare verlichting;
c. groenvoorzieningen;
d. een wadi/waterberging;
e. voorzieningen voor afvalinzameling;
f. Speel-/recreatiemogelijkheid;
g. straatmeubilair, zoals verkeers- en straatnaamborden, fietsenrekken, paaltjes e.d.;
h. brandkranen met aansluitingen,

en de verdere inrichting van de Openbare ruimte.

1.31 **Handboek Bomen:** Het handboek Bomen 2018 voor de BUCH-gemeenten, dat als uitgangspunt is gebruikt voor de Bomen Effect Analyse (BEA); het Handboek Bomen zal aan Eigenaren en Ontwikkelaar door Gemeente digitaal ter beschikking worden gesteld. De BEA wordt door Partijen als leidraad gebruikt bij de inrichting van het Exploitatiegebied en zal -na goedkeuring door partijen- uiterlijk een maand na ondertekening als bijlage 14 bij deze overeenkomst worden toegevoegd. In de BEA zal ook een advies worden opgenomen waarin de kwaliteitseisen aan de grond (die zal worden gebruikt om het duinlandschap te verhogen en aan te leggen) nauwkeurig zal worden omschreven

1.32 **Ambitiedocument Programma Klimaat 2021-2025, versie 3-8-2020:** door de gemeente Castricum vastgestelde beleidsnota met klimaatdoelstellingen en -uitgangspunten van de BUCH-gemeenten waaruit Partijen ter inspiratie zullen putten bij de realisatie van het Plan.

indien van toepassing. Het ambitiedocument is digitaal ter beschikking gesteld aan Ontwikkelaar en Eigenaren en hen genoegzaam bekend.

Artikel 2 DOEL VAN DE OVEREENKOMST, ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2.1 Partijen leggen in deze overeenkomst de regels en afspraken vast voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwproject 'Zanderij-Zuid deelgebied 3' als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst om te komen tot uitvoering van het Plan en inrichting van het landschap en (openbare) ruimte en het kostenverhaal.

2.2 Ontwikkelaar en Eigenaren zijn voor eigen rekening en risico ieder voor zich verantwoordelijk voor de eigen activiteiten/werken ten behoeve van de realisatie van het Plan zoals gedemarqueerd in artikel 3.2. De Eigenaren zijn niet hoofdelijk aansprakelijk jegens elkaar of jegens de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar is niet hoofdelijk aansprakelijk jegens de Eigenaren.

2.3 De verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Eigenaren voor de realisatie van het (plan)programma als bedoeld in artikel 3.2 strekt ten aanzien van de bouw van de woningen tot de (eigen) perceelgrenzen van Eigenaren. Dit laatste geldt eveneens voor de (gedeeltelijke) realisatie van de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen voor zover dit volgt uit het bepaalde in artikel 9 van deze overeenkomst, met dien verstande dat op de Eigenaren van percelen welke grenzen aan of onderdeel uitmaken van de Particuliere buitenruimte een gezamenlijke verantwoordelijkheid rust om deze tot stand te brengen. Voor de uitleg van dit artikel, ook in relatie tot het overigens bepaalde in deze overeenkomst, geldt nog het volgende:

a. voor de Eigenaren sub III.A tot en met III.G in de aanhef geldt dat "tot de (eigen) perceelgrenzen" betekent: tot de (eigen) perceelsgrenzen van de kadastrale kavels zoals in Overweging C aangeduid en aangegeven op bijlage 4. Deze kavels worden hierna in deze overeenkomst ook wel aangeduid met "percelen", "eigendomspercelen" of "gronden".

b. voor de Eigenaren sub III.H tot en met III.M in de aanhef geldt dat "tot de (eigen) perceelgrenzen" betekent: tot de toekomstige perceelsgrenzen van op bijlage 4 aangegeven kavels, die nu nog onderdeel zijn van de in Overweging F aangeduide volle kadastrale percelen. Voor deze kavels moeten de aanduidingen "percelen", eigendomspercelen of "gronden" in deze overeenkomst worden gelezen als "toekomstige percelen", "toekomstige eigendomspercelen" en/of "toekomstige gronden".

2.4 De verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor de realisatie van het (plan)programma als bedoeld in artikel 3.2 strekt ten aanzien van de bouw van de Sociale huurwoningen met parkeerplaatsen tot de (eigen) perceelgrenzen van Ontwikkelaar, met dien verstande dat laatstgenoemde daarnaast eveneens verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de (gedeeltelijke) realisatie van de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen, alsmede het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied en de inrichting van de Openbare ruimte voor zover dit volgt uit het bepaalde in artikel 11 en de opdracht als bedoeld in artikel 15.2 van deze overeenkomst. Het staat de Ontwikkelaar vrij om de werkzaamheden die voortvloeien uit de verplichtingen die ingevolge deze overeenkomst op hem rusten uit te besteden aan derde(n).

2.5 Bij de uitvoering van deze overeenkomst gelden de volgende documenten als uitgangspunt:

a. Ruimtelijk Kader Zanderij-Zuid deelgebied 3;
b. Verbeelding met toelichting concept plankaart bij het concept ontwerp-bestemmingsplan;
c. Woonvisie Castricum 2014-2030;
d. Handboek inrichting openbare ruimte dec 2014;
e. Handboek kabels en leidingen 2014;
f. Doelgroepenverordening gemeente Castricum 2021

g. Parkeernota Castricum 2020-2025;
h. Beleidsregel Wet Bibob 2021 gemeente Castricum;
i. Gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

2.6 Met deze overeenkomst is voldaan aan het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zodat aan Eigenaren en Ontwikkelaar (behoudens leges) geen andere kosten dan genoemd in deze overeenkomst in rekening worden gebracht.

Artikel 3 PROGRAMMA

3.1 Door Ontwikkelaar en Eigenaren zal worden overgegaan tot de sloop van bestaande opstallen en bouwwerken als weergegeven op de demarcatielijst in bijlage 2 alsmede de sanering van het Exploitatiegebied, indien nodig.

3.2 Ontwikkelaar en Eigenaren zullen voorts, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2.2 t/m 2.4, realiseren:

a) de bouw van 103 woningen als omschreven in het Ruimtelijk kader, te verdelen in:
- Appartementen Noord (15);
- Appartementen Zuid (12);
- Sociale huurwoningen (26);
- Vrijstaande woningen (35);
- Patiowoningen (3);
- Vijf-onder-één-kapwoning (5)
- Twee-onder-één-kapwoning (4)
- Drie-onder-één-kapwoning (3)

b) de aanleg van de Openbare ruimte;
c) de aanleg van de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen, als weergegeven op de pagina's 47 en 48 van het LIP.

3.3 In afwijking van het vorige lid wordt aan de rechthebbende(n) van het perceel kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B nummer 9023, de mogelijkheid geboden om in plaats van één vrijstaande woning maximaal 2 zogenaamde meergeneratiewoningen te realiseren op voornoemd perceel, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat er in dat geval twee extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Artikel 4 LANDSCHAPSINRICHTINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

4.1 Ontwikkelaar heeft in samenwerking met Eigenaren een Landschapsinrichtingsplan en een Beeldkwaliteitsplan laten opstellen, deze zijn opgenomen als bijlage 5 en bijlage 6.

4.2 De Gemeente neemt ter uitvoering van de overeenkomst de relevante voorschriften en bepalingen uit het Landschapsinrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan over in het Bestemmingsplan.

Artikel 5 PLANOLOGISCHE MAATREGEL, VERGUNNING

5.1 Na ondertekening van deze overeenkomst zal gemeente de Planologische maatregel, zijnde een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro, opstarten.

5.2 De Gemeente stelt, op basis van het Ruimtelijk kader en met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikelen 3 en 4 van deze overeenkomst, onverwijld een concept-ontwerp en definitief ontwerp bestemmingsplan op, waarbij de Ontwikkelaar zorgdraagt voor het verrichten van de benodigde onderzoeken, in overleg met Gemeente.

5.3 Gemeente brengt het bestemmingsplan onverwijld in procedure na ondertekening van deze overeenkomst, voert het wettelijk verplichte vooroverleg met de betrokken instanties en legt het bestemmingsplan bij eerste gelegenheid ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor.

5.4 Het vaststellen van de Planologische maatregel, zijnde een bestemmingsplan, is uitdrukkelijk voorbehouden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het Bestemmingsplan, een zelfstandige bevoegdheid en maakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening een eigen afweging. De Gemeente (college B&W) kan op generlei wijze een resultaat garanderen ten aanzien van de besluitvorming in de gemeenteraad.

5.5 Binnen twee jaren ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen Ontwikkelaar en Eigenaren dan wel hun rechtsopvolger(s) ieder voor zich omgevingsvergunningen aanvragen in overleg met Gemeente, met uitzondering van omgevingsvergunningen die betrekking hebben op de vrije kavels als bedoeld in artikel 11.5. De Gemeente zal zich inspannen om aanvragen vlot af te handelen.

5.6 Binnen twee jaar na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt overeenkomstig de Planning gestart met de bouwwerkzaamheden voor de woningen die horen bij de in artikel 5.5 genoemde omgevingsvergunningen.

5.7 Ontwikkelaar en Eigenaren verzorgen zelf de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5 en aanvullende aanvragen voor Vergunningen die benodigd zijn bij de realisatie van het Plan.

5.8 Ontwikkelaar en Eigenaren zijn ermee bekend dat ten aanzien van de aan te vragen Vergunningen bij de Gemeente de legesverordening van de Gemeente onverkort van toepassing is.

5.9 Gemeente zal inachtneming van de wettelijke kaders en belangen van derden meewerken aan vergunningverlening in relatie tot de aanleg van de door Eigenaren beoogde warmtepompen, indien nodig.

Artikel 6 ONDERZOEKEN

6.1 De Ontwikkelaar zal (tijdig) voor zijn rekening en risico alle in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Plan naar het oordeel van de Gemeente en ten behoeve van de Planologische maatregel benodigde onderzoeken uit laten voeren en de daarop betrekking hebbende rapporten c.q. rapportages aan de Gemeente ter beschikking stellen.

6.2 Gemeente onderzoekt conform de wens van de gemeenteraad in overleg met N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de mogelijkheid van een verbinding tussen de duinrel Zanderij Noord met een Wadi in het Plangebied. Indien blijkt dat deze verbinding tot stand kan komen zal Ontwikkelaar deze verbinding voor eigen rekening en risico realiseren tot aan de grens van het Exploitatiegebied, mits het water onder vrij verval vanuit de waterberging naar de erfgrens aan de westkant van het Plangebied kan stromen. Gemeente zal dit onderzoek in 2022 afronden.

Artikel 7 PLANNING

7.1 Partijen hebben voor een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de in het Exploitatiegebied te realiseren bebouwing en overige werkzaamheden, een Planning opgesteld. Deze is opgenomen als **bijlage 10** bij deze overeenkomst.

7.2 Deze Planning is hard voor de verplichtingen die Partijen zelf kunnen managen, maar flexibel voor vertragingen die het gevolg zijn van in de Planning genoemde externe factoren en onzekerheden dan wel andere onvoorziene omstandigheden. In de laatste bedoelde gevallen is de regeling van artikel 25 van toepassing.

7.3. De Planning wordt verlengd met vertraging die partijen zelf niet kunnen sturen of beïnvloeden. In geval van vertraging die partijen zelf niet kunnen sturen of beïnvloeden, zullen partijen geen vordering tot vergoeding van schade/kosten op elkaar krijgen

Artikel 8 BESTUURSRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

8.1 Ontwikkelaar, Eigenaren en de Gemeente zullen zich, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en (publiekrechtelijke) bevoegdheden inspannen om de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/(hoger) beroep of voorlopige voorziening), met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen. Voor zover de Gemeente zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen.

8.2 Tenzij de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest of verwijtbaar heeft gehandeld, zullen Ontwikkelaar en Eigenaren de Gemeente nimmer, op welke wijze dan ook, aansprakelijk stellen, indien vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen niet worden verleend, dan wel in het kader van bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures of verzoeken om voorlopige voorziening ter zake van of vernietiging van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen. De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard, zullen Ontwikkelaar, Eigenaren en de Gemeente zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door aanpassing van het Plan. Ontwikkelaar en Eigenaren zullen de Gemeente niet aanspreken voor kosten en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen, tenzij er sprake is van verwijtbaar handelen of nalaten.

Artikel 9 VERPLICHTINGEN EIGENAREN

9.1 Eigenaren zijn verplicht Tijdig en met inachtneming van het bepaalde in de achter J van de considerans genoemde Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en met inachtneming van de werkzaamheden die de Ontwikkelaar dient uit te voeren binnen het Exploitatiegebied in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken, de aan hen toebedeelde activiteiten op basis van de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst uit te (doen) voeren voor eigen rekening en risico.

9.2 Eigenaren zijn verplicht hun gronden die onderdeel uitmaken van het Plan Tijdig ter beschikking te stellen aan de Ontwikkelaar in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken op zodanige wijze dat laatstgenoemde vrijelijk over de gronden kan beschikken teneinde de werkzaamheden uit te kunnen voeren waartoe Ontwikkelaar op basis van de SOK en op basis van deze anterieure overeenkomst is gehouden.

9.3 Eigenaren die het aangaat zijn verplicht in afstemming met de Ontwikkelaar en met inachtneming van de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst (mede) zorg te dragen voor de realisatie van de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen.

9.4 Eigenaren die het aangaat zijn verplicht om, als onderdeel van het Doorlopend landschap en overeenkomstig het Landschapsinrichtingsplan (LIP) als aangehecht in bijlage 5, voor eigen rekening en risico een zogenaamd "Groen Tapijt" aan te (laten) leggen binnen de Particuliere buitenruimte. Het Groen Tapijt bestaat uit:
- duinbeplanting;
- (keer)muren en afscheidingen;
- bomen, waarbij Eigenaren gehouden zijn voorafgaand aan de beplanting een bomen effect analyse (BEA) uit te voeren conform de eisen uit het handboek Bomen als bedoeld in artikel 1.30 van deze overeenkomst. Eigenaren zullen de maatregelen die volgen uit de BEA delen met de gemeente en implementeren.

9.5 Eigenaren zijn verplicht om binnen twee jaren ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van hun woning(en) in te dienen.

9.6 Eigenaren zijn verplicht om binnen één jaar nadat de in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met de bouwactiviteiten ten behoeve van hun woning(en), onverminderd het bepaalde in artikel 25 van deze overeenkomst.

9.7 Eigenaren die het aangaat zijn verplicht de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen gezamenlijk met de Ontwikkelaar structureel te onderhouden en te beheren en daartoe een beheer- en onderhoudsplan met periodieke onderhoudsverplichtingen op te stellen.

9.8 Eigenaren zijn verplicht om ten aanzien van het beheer en onderhoud als bedoeld in het vorige lid van dit artikel in ieder geval de volgende uitgangspunten te handhaven:
- het in stand houden van de hoogteprofielen,
- het vervangen van tot het landschap behorende kleine bouwwerken zoals gebouwde en natuurlijke erfscheidingen;
- herplant van inboet (beplanting op hoogte houden van hetgeen daarover vermeld is in het landschapsinrichtingsplan (LIP)
- Het structureel beheren en onderhouden van de aanwezige beplanting en bomen conform het landschapsinrichtingsplan (LIP) als aangehecht in bijlage 5, met nadrukkelijke inachtneming van hetgeen daarin is opgenomen in relatie tot watergeven (bewatering) en snoeien.

9.9 Eigenaren zijn verplicht om, met inachtneming van het bepaalde in het Handboek inrichting openbare ruimte op eigen terrein en binnen de Particuliere buitenruimte parkeerplaatsen aan te leggen overeenkomstig hetgeen daarover is opgenomen in artikel 14.7, het document Parkeerkoffers Noord – Zuid in bijlage 7 en het LIP als aangehecht in bijlage 5.

9.10 Eigenaren zijn verplicht om de in het vorige lid van dit artikel genoemde parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico structureel te beheren en in stand te houden.

9.11 Vervallen.

9.12 Eigenaren zijn verplicht hun eigendomspercelen in te richten conform het LIP, BKP en het bestemmingsplan.

9.13 Eigenaren zijn verplicht om in het kader van realisatie van de Openbare ruimte direct voorafgaand aan de start van het Bouw- en Woonrijp maken door Ontwikkelaar hun gronden als op bijlage 3 weergegeven met een lichtgroene en een donkergroene kleur aan de Gemeente over te dragen, eerst nadat het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5 onherroepelijk is, en het depot als bedoeld in artikel 21.7 conform de daartoe door hen aangewende verdeelsleutel is volgestort.

9.14 Eigenaren zijn verplicht eventuele schade aan de opgeleverde Openbare ruimte aan Gemeente te herstellen dan wel te vergoeden voor zover deze een gevolg is van bouw- en aanlegactiviteiten op/aan hun kavel.

Artikel 10 DERDEN- EN KETTINGBEDING EIGENAREN

10.1 Ieder der Eigenaren is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 9.1 t/m 9.14 van deze overeenkomst bij levering van een geheel of gedeelte van zijn/haar eigendomsgrond of –woning binnen het Exploitatiegebied, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht dan wel verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de bovengenoemde artikelen bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt recht of verlening van een gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een opeisbare en invorderbare boete van € [redacted] K - (zegge: [redacted] K euro) ten behoeve van de Gemeente met een aanvullende boete van € [redacted] K ,- (zegge: [redacted] K euro) voor iedere dag dat de overtreding blijft voortbestaan met een maximum van € [redacted] K ,- , met bevoegdheid voor Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt ieder der Eigenaren op het moment dat zij constateert dat deze hun individuele verplichting ingevolge dit artikel niet nakomen eerst in gebreke.

10.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt ieder der Eigenaren zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder lid 1 vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt of persoonlijk gebruiksgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van

het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een onmiddellijke opeisbare en invorderbare boete van € [redacted] - (zegge: [redacted] euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt ieder der Eigenaren op het moment dat zij constateert dat deze hun individuele verplichting ingevolge dit artikel niet nakomen eerst in gebreke.

10.3 De voorwaarden genoemd in de artikelen 9.1 t/m 9.6, 9.9, 9.12 t/m 9.14 van deze overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd nadat de te stichten bebouwing (woningen met toebehoren) en de terreininrichting gereed is, op voorwaarde dat de juridische levering als bedoeld in artikel 16.2 heeft plaatsgevonden.

Artikel 11 VERPLICHTINGEN ONTWIKKELAAR

11.1 Ontwikkelaar is verplicht Tijdig, en met nadrukkelijke inachtneming van de Planning alsmede met inachtneming van de werkzaamheden die de Ontwikkelaar dient uit te voeren binnen en ten behoeve van het Exploitatiegebied in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken, de aan hem geattribueerde activiteiten op basis van de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst uit te voeren voor eigen rekening en risico.

11.2 Ontwikkelaar draagt, behoudens de eventuele vertragingsfactoren als opgenomen in de Planning, binnen 20 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied ten behoeve van het Plan, behoudens de werkzaamheden die op basis van de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst aan de Eigenaren zijn toebedeeld.

11.3 Ontwikkelaar is verplicht om binnen twee jaren ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5 van deze overeenkomst in te dienen, met uitzondering van de woonkavels waarop artikel 11.5 van toepassing is.

11.4 Ontwikkelaar is overeenkomstig de planning en het bepaalde in artikel 5.6 verplicht om binnen twee jaar nadat de in lid 3 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met de bouwwerkzaamheden met uitzondering van de woonkavels, met dien verstande dat hij alsdan 70% van de te realiseren woningen heeft kunnen (voor)verkopen. Indien Ontwikkelaar aantoonbaar maakt dat hij binnen de in dit artikel genoemde termijn minder dan 70% van de woningen per fase heeft kunnen verkopen en dat de (voor)verkoop stagneert, zullen Partijen dat gegeven beschouwen als een onvoorziene wijziging van omstandigheden als bedoeld in artikel 25 van deze Overeenkomst.

11.5 Ontwikkelaar legt aan iedere koper van de door hem te verkopen woonkavels de verplichting op tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning binnen 2 jaar nadat de woonkavel feitelijk en juridisch aan een koper geleverd is op basis van een koopovereenkomst met gebruikelijke voorwaarden, alsmede de verplichting om binnen 1 jaar na het verlenen van voornoemde onherroepelijke omgevingsvergunning aan te vangen met de bouw van de woning, een en ander op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van € [redacted] - (zegge: [redacted] euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.

11.6 Ontwikkelaar is verplicht in afstemming met de Eigenaren en met inachtneming van de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst zorg te dragen voor de het aanbrengen van een verhoogd maaiveld ter realisatie van de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen door de Eigenaren.

11.7 Ontwikkelaar is verplicht om voor eigen rekening en risico het verhoogde maaiveld aan te brengen overeenkomstig het Landschapsinrichtingsplan (LIP) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP).

Dit houdt tevens in het bewerken en (her)inrichtingen van de bodem, ten behoeve van een voor bomen en beplanting geschikte duurzame groeiplaats.

11.8 Ontwikkelaar is verplicht het Woonrijp maken van het Exploitatiegebied overeenkomstig de faseringtekening als aangehecht in bijlage 11 van deze overeenkomst en met inachtneming van de Planning te laten plaatsvinden, op zodanige wijze dat iedere woning binnen het Plan (ook die van de Eigenaren) bij oplevering direct kan worden aangesloten op de riolering en NUTS-voorzieningen.

11.9 Ontwikkelaar is verplicht om binnen twee jaren ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de Sociale huurwoningen in te dienen.

11.10 Ontwikkelaar is verplicht om binnen één jaar nadat de in het vorige lid van dit artikel genoemde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met de bouwactiviteiten ten behoeve van 26 Sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 3 en deze conform de Planning op te leveren.

11.11 Ontwikkelaar stelt samen met Eigenaren een beheer- en onderhoudsplan met periodieke onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 9.7 op.

Artikel 12 DERDEN- EN KETTINGBEDING ONWIKKELAAR

12.1 Ontwikkelaar is in zijn hoedanigheid van (toekomstige) grondeigenaar verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 9.7 t/m 9.12, 9.14 en 11.5 van deze overeenkomst bij levering van een geheel of gedeelte van zijn eigendomskavels of koopwoningen binnen het Exploitatiegebied, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht dan wel verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de koper/nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de bovengenoemde artikelen bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt recht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een opeisbare en invorderbare boete van € [redacted],- (zegge: [redacted] euro) ten behoeve van de Gemeente met een aanvullende boete van € [redacted],- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag dat de overtreding blijft voort bestaan met een maximum van € [redacted],-, met bevoegdheid voor Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.

12.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper / nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder lid 1 vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt of persoonlijk gebruiksgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een opeisbare en invorderbare boete van € [redacted],- (zegge: [redacted] euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.

12.3 De voorwaarden genoemd in artikelen 9.9, 9.14 en 11.5 van deze overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd nadat de te stichten bebouwing (woningen met toebehoren) en de terreininrichting gereed is, alsmede nadat de feitelijke en juridische levering van de Openbare ruimte aan Gemeente heeft plaatsgevonden.

[redacted]

Artikel 13 SOCIALE HUURWONINGEN

[redacted]

13.1 Ontwikkelaar verklaart bereid te zijn om ten aanzien van de afname en exploitatie van de Sociale huurwoningen in overleg te treden met woningcorporatie Kennemer Wonen. Indien Ontwikkelaar tot overeenstemming komt met Kennemer Wonen over de afname en exploitatie van de Sociale huurwoningen komen zijn verplichtingen in de leden 2 t/m 7 van dit artikel te vervallen.

13.2 Ontwikkelaar is verplicht om de 26 Sociale Huurwoningen voor de duur van 20 jaren aan de doelgroep als bedoeld in de Doelgroepenverordening Castricum 2021 en conform de regionale woonruimteverdeling te verhuren onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 1.23 van deze overeenkomst.

13.3 Ontwikkelaar is verplicht om, ten aanzien van de Sociale huurwoningen, alle te sluiten huurovereenkomst(en) en eventuele overige documenten tijdig en voorafgaand aan ondertekening door huurder(s) aan de Gemeente voor te leggen. De Gemeente toetst de overgelegde documenten, waaronder de huurovereenkomst(en)en controleert of daarmee aan de voorwaarden van de Overeenkomst, het Bestemmingsplan en de Doelgroepenverordening wordt voldaan. Gemeente zal in het kader van genoemde toetsing binnen twee weken een reactie geven aan Ontwikkelaar.

13.4 Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om de huurders van de Sociale huurwoningen te verplichten om een parkeervoorziening te huren dan wel te kopen. Ontwikkelaar is verplicht de Gemeente op ieder door Gemeente gewenst moment in de gelegenheid te stellen het bepaalde in het vorige lid van dit artikel te controleren door het opvragen van gegevens bij zowel huurders als hijzelf. Ontwikkelaar is verplicht onverwijld zijn medewerking te verlenen aan controle door Gemeente ten aanzien van de criteria als bedoeld in artikel 1.23.

13.5 Bij overtreding of niet nakoming van het bepaalde in de leden 2 t/m 4 van dit artikel is Ontwikkelaar aan de gemeente, uitsluitend ná behoorlijke ingebrekestelling, een opeisbare boete verschuldigd van € [redacted] K ,- (zegge: [redacted] K euro) ten bate van de Gemeente en te voldoen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Ontwikkelaar zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn.

13.6 Ontwikkelaar is verplicht het in de leden 2 t/m 4 van dit artikel bepaalde op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) zijnde de koper(s)/beperkt (persoonlijk) gerechtigde(n) van de in dit lid vermelde Sociale huurwoningen of van de grond waarop deze woningen worden gebouwd dan wel zijnde een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die de rechten en plichten van deze overeenkomst overneemt op basis van artikel 27, een en ander op verbeurte van een opeisbare boete van € [redacted] K ,- (zegge: [redacted] K euro), ten bate van de Gemeente en te voldoen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Ontwikkelaar zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, waarbij Gemeente niettemin gehouden is Ontwikkelaar schriftelijk in gebreke te stellen alvorens aanspraak te kunnen maken op de in dit artikel genoemde boete.

13.7 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper / nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de leden 2 t/m 5 van dit artikel als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt of persoonlijk gebruiksgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een opeisbare en invorderbare boete van € [redacted] K ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.

[redacted] J

Artikel 14 NUTS, ONTSLUITING, AFVAL, PARKEREN [redacted]

[redacted] J

[redacted] J

14.1 Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg van de gebruikelijke nutsvoorzieningen tot aan de openbare weg ten behoeve van het Plan.

14.2 Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico ontsluitingen op de openbare weg, een en ander overeenkomstig het Handboek inrichting openbare ruimte en als weergegeven in bijlage 8.

14.3 Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden, daaronder mede begrepen de werkzaamheden tot Bouwrijp maken, nemen Eigenaren en Ontwikkelaar contact op met de Gemeente (afdeling Domein Beheer Openbare ruimte) om nadere afspraken te maken over de uitvoering van de werkzaamheden. Voorafgaand en na realisatie van het Plan wordt de onderhoudsstaat van de wegen rondom het Exploitatiegebied opgenomen.

14.4 Ontwikkelaar dient voor eigen rekening zorg te dragen voor de aanleg van een rioolvoorziening indien benodigd en deze, conform het Handboek inrichting openbare ruimte, aan te sluiten op de bestaande gemeentelijke riolering.

14.5 Ontwikkelaar dient de Gemeente toe te staan het Exploitatiegebied te betreden om toezicht te houden op de uitvoering van de werkzaamheden inzake de aanleg en aansluiting van riolering en openbare verlichting. Indien uit dit toezicht blijkt, dat de Ontwikkelaar wijzigingen dient aan te brengen in bedoelde werkzaamheden, is de Ontwikkelaar verplicht tot de door de Gemeente aangegeven wijzigingen over te gaan.

14.5 De aanleg van kabels en leidingen met bijbehorende werken voor alle openbare nutsvoorzieningen, alsmede de eventuele verplaatsing van nutsvoorzieningen, zal door dan wel namens en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar geschieden. De Ontwikkelaar dient er zorg voor te dragen dat de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk in openbare (gemeente)grond worden aangelegd. Indien het gemeentegrond betreft is hiervoor de instemming van de Gemeente vereist en dienen de door het nutsbedrijf noodzakelijk geachte rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden te worden gevestigd voor rekening van de Ontwikkelaar. Indien aanleg in openbare (gemeente)grond niet mogelijk is, dient de Ontwikkelaar voor eigen rekening zorg te dragen voor de vestiging van de door de Gemeente en het nutsbedrijf noodzakelijk geachte rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden.

14.6 De Gemeente draagt, voor rekening van Eigenaren en Ontwikkelaar, zorg voor de aanleg van afvalvoorzieningen, waarbij een overzicht van de kosten voorafgaand aan Eigenaren en Ontwikkelaar ter bespreking wordt voorgelegd. In geval van de in het kader van het Plan te realiseren appartementsgebouwen gaat het om ondergrondse afvalcontainers, ten behoeve van de overige woningen zal de gemeente opstalplaatsen realiseren voor de plaatsing van afvalcontainers langs de openbare weg. Indien de Gemeente voor de aanleg van de afvalvoorzieningen toestemming nodig heeft van Eigenaren en Ontwikkelaar, zullen laatstgenoemden die toestemming onvoorwaardelijk en onmiddellijk geven en zullen zij volledige medewerking verlenen. De Gemeente is hiervoor geen vergoeding verschuldigd.

14.7 Ontwikkelaar en Eigenaren voorzien ieder voor hun eigen deel voorts op basis van het Landschapsinrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan in de realisatie van de volgende 173 parkeerplaatsen met inachtneming van de volgende, aanvullende voorwaarden:

a. ten behoeve van de 27 appartementen Noord en Zuid worden 26 parkeerplaatsen aangelegd in de verdiepte parkeergarage onder appartementencomplex Noord en Zuid en 13 parkeerplaatsen op eigen terrein; de 13 parkeerplaatsen dienen overdag tussen 9.00 en 17.00 ook beschikbaar gehouden te worden voor bezoekers parkeren in relatie tot de betreffende woningen;

b. ten behoeve van de 26 sociale huurappartementen en de 5 rijenwoningen worden in totaal 30 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein; hiervan worden 5 parkeerplaatsen beschikbaar gehouden voor bewoners van de 5 rijenwoningen, de overige parkeerplaatsen dienen overdag tussen 9.00 en 17.00 uur ook beschikbaar gehouden te worden voor bezoekers parkeren in relatie tot de betreffende woningen;

c. ten behoeve van de vrijstaande woningen worden 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd op eigen grond, die onafhankelijk van elkaar toegankelijk zijn;
d. ten behoeve van de 3 patiowoningen worden 6 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, die onafhankelijke van elkaar toegankelijk zijn; hiervan dienen er 3 beschikbaar te blijven voor bezoekers parkeren in relatie tot de betreffende woningen;
e. ten behoeve van de 3 rijwoningen worden 5 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, hiervan dienen er 2 beschikbaar te blijven voor bezoekers parkeren in relatie tot de betreffende woningen;
f. ten behoeve van de twee twee-onder-één kapwoningen (totaal 4 woningen) worden 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd op eigen terrein;
g. ten behoeve van het bezoekers parkeren in het algemeen worden 15 bezoekersparkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte;
h. indien de Eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B, nummer 9023 gebruik maakt van de optie als bepaald in artikel 3.3 van deze overeenkomst is hij verplicht 2 twee extra parkeerplaatsen te realiseren op voornoemd perceel.

14.8 Partijen zijn verplicht uitvoering te geven aan hetgeen is beschreven in het in bijlage 7 aangehechte document Parkeerkoffers Noord – Zuid conform de verdeling die in voornoemd document is opgenomen, waarbij eenieder de eigen kosten draagt.

Artikel 15 BOUW EN WOONRIJP MAKEN, OPENBARE RUIMTE

15.1 Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico overeenkomstig de eisen en voorwaarden zoals onder andere opgenomen in het Ruimtelijk kader de (bestek)tekeningen Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte als weergegeven op de situatietekening in bijlage 1 op te stellen en voor te leggen aan Gemeente. Ontwikkelaar en Gemeente nemen hetgeen is vastgelegd in bijlage 8 van deze overeenkomst in acht bij (het opstellen en beoordelen van) het bestek.

15.2 Ten behoeve van de gronden (toekomstige) Openbare ruimte als weergegeven met een donker- en lichtgroene kleur op de situatietekening in bijlage 3, welke zich ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst in eigendom van de Eigenaren bevindt, verleent de Gemeente aan Ontwikkelaar, onder voorbehoud van juridische levering als bedoeld in artikel 16.1, een aparte opdracht tot het Bouw- en Woonrijp maken, conform een door de Gemeente goedgekeurd bestek, ter hoogte van een bedrag ad € [redacted] exclusief 21% BTW, dat door de Eigenaren in depot aan Gemeente ter beschikking zal worden gesteld, overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.7. Eventuele kosten voor meer werk dan begroot, inclusief het meerwerk als bedoeld in artikel 15.3, alsmede eventuele prijsstijgingen die leiden tot een overschrijding van genoemd bedrag zijn voor rekening van Ontwikkelaar. Extra kosten die voor de Ontwikkelaar het gevolg zijn van planwijzigingen als bedoeld in artikel 21.2, vallen niet onder dit artikel, ter zake geldt het bepaalde in artikel 21.2.

15.3 Partijen vergewissen zich ervan dat de Gemeente, met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en wettelijke verantwoordelijkheden (waaronder de kostenverhaalsplicht ex artikel 6.4 Wro), in het kader van zijn controlerende en toetsende rol als bedoeld in artikel 15.1 (controle van de bestekken) nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor meerwerk als bedoeld in artikel 7.755 BW dat verband houdt met eventuele, door haar verlangde aanpassingen van de bestekken. De gemeente zal zich ten aanzien van eventuele, aanvullende eisen in relatie tot het bestek terughoudend opstellen, waarbij deze uitsluitend betrekking zullen hebben op de juiste verwerking van het LIP en het BKP, alsmede een juiste toepassing van de technische eisen uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
De bestekken (RAW / Stabu) en de tekeningen dienen te voldoen aan:

a. het bepaalde in deze Overeenkomst;
b. het Handboek inrichting openbare ruimte;
c. het Beeldkwaliteitsplan;
d. het Landschapsinrichtingsplan;
e. voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
f. nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk zijn vastgelegd.

15.5 Ontwikkelaar legt de bestekken en de tekeningen aan de Gemeente ter goedkeuring voor. De Gemeente zal tijdig de bestekken en de tekeningen beoordelen volgens het bepaalde in het vorige lid van dit artikel. Van de uitkomst zal zij gemotiveerd mededeling doen aan Ontwikkelaar.

15.6 Het goedkeuren van de bestekken en de tekeningen, zoals in dit artikel bedoeld, laat alle verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Gemeente onverlet en betekent niet dat de Gemeente op enigerlei wijze verantwoordelijk wordt voor de deugdelijkheid en/of volledigheid van de inhoud van de bestekken en/of de wijze waarop deze worden uitgevoerd en de Openbare ruimte in opdracht en voor rekening en risico van Ontwikkelaar wordt gerealiseerd. Het goedkeuren van de bestekken en de tekeningen heeft enkel tot gevolg dat de Gemeente medeverantwoordelijk is voor de gekozen materialen en constructies, echter nimmer voor de wijze van uitvoering. Ontwikkelaar is aansprakelijk voor eventuele fouten en/of onvolledigheden in de bestekken en de tekeningen en de wijze van uitvoering daarvan en vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden ter zake. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente is Ontwikkelaar niet gerechtigd de goedgekeurde bestekken te wijzigen.

15.7 Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het Bouwrijp en het Woonrijp maken van de Openbare ruimte als weergegeven in bijlage 3, dan nadat de bestekken en de tekeningen door de Gemeente zijn goedgekeurd overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

15.8 Ontwikkelaar zal het Bouwrijp en het Woonrijp maken van de Openbare ruimte overeenkomstig de schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen doen realiseren. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het Tijdig verkrijgen van de benodigde Vergunningen en het doen van meldingen die eventueel benodigd zijn voor het Bouwrijp en het Woonrijp maken.

15.9 De Gemeente is gerechtigd om toezicht op het Bouwrijp- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte te houden. De namens de Gemeente met het toezicht belaste personen zullen vrije toegang hebben tot het Exploitatiegebied, met dien verstande dat zij zich te allen tijde zullen moeten houden aan de geldende veiligheidsinstructies die gelden voor het betreden van het bouwterrein.

15.10 De Openbare ruimte wordt na afronding van de werkzaamheden behorende tot het Bouwrijp en het Woonrijp maken overeenkomstig de Planning fasegewijs opgeleverd aan de Gemeente. Van iedere oplevering wordt een proces-verbaal opgemaakt dat door de bij de oplevering aanwezige personen, handelend namens de Gemeente en de Ontwikkelaar, zal worden ondertekend. Op een oplevering aan de Gemeente zijn paragraaf 9 en 10 van de UAV 2012 van toepassing.

15.11 Indien de Gemeente goedkeuring als bedoeld in paragraaf 9 van de UAV 2012 onthoudt, garandeert Ontwikkelaar aan de Gemeente en staat er jegens de Gemeente voor in dat de door de Gemeente geconstateerde gebreken uiterlijk binnen vier maanden nadat de opneming voor de voorgenomen oplevering aan de Gemeente heeft plaatsgevonden, volledig zijn hersteld. Indien discussie ontstaat over de staat van de Openbare ruimte, zal een adviseur benoemd worden, die de instemming heeft van Ontwikkelaar en Gemeente en die hierover een bindend oordeel zal vellen, meer in het bijzonder of de Openbare ruimte al dan niet als opgeleverd beschouwd kan worden. De aan het advies verbonden kosten worden verdeeld op basis van 'ongelijk'.

[redacted]

Artikel 16 JURIDISCHE LEVERING GRONDEN, REALISATIE OPENBARE RUIMTE

[redacted]

16.1 De Eigenaren leveren, nadrukkelijk onder de voorwaarde dat zij hun activiteiten op basis van de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst hebben afgerond, ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken door Ontwikkelaar (het deel van) hun gronden als weergegeven met een lichtgroene en donkergroene kleur op bijlage 3 van deze overeenkomst aan Gemeente.

16.2 De juridische levering als bedoeld in het vorige lid vindt plaats op het moment zoals bepaald in artikel 9.13 onder de voorwaarde dat de Eigenaren een bedrag ad € [redacted] in depot aan de Gemeente ter beschikking hebben gesteld, middels individuele stortingen overeenkomstig de in artikel 21.7 weergegeven verdeelsleutel.

16.3 De Gemeente zal niet instemmen met de levering als bedoeld in lid 1 totdat het bedrag als bedoeld in het vorige lid in depot is voldaan en ter beschikking is gesteld aan Gemeente en/of totdat de Eigenaren hun werkzaamheden ingevolge de in bijlage 2 aangehechte demarcatielijst hebben voltooid.

16.4 De grond wordt door Eigenaren aan Gemeente geleverd geschikt voor het beoogde gebruik als (toekomstige) Openbare ruimte.

16.5 Kosten die verband houden met eventuele verontreiniging of verborgen gebreken in de gronden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, blijven, nadrukkelijk óók ná juridische levering door de Eigenaren aan de Gemeente totdat het Plan is voltooid voor rekening en risico van de (desbetreffende) Eigenaren. Dit geldt eveneens voor eventuele, daarmee gepaard gaande vertragingskosten in relatie tot het Plan / de Planning.

16.6 In afwijking van het bepaalde in lid 1 levert de Ontwikkelaar zijn grond als weergegeven met een lichtoranje en donkeroranje kleur eerst aan Gemeente nadat hij deze Bouw- en Woonrijp heeft gemaakt en heeft ingericht als Openbare ruimte, met inachtneming van de aan deze overeenkomst gehechte Planning. De door Ontwikkelaar aan Gemeente te leveren grond inclusief de daarin/-op aanwezige werken (toekomstige Openbare ruimte) is tot het moment van levering voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

16.7 Ontwikkelaar en Eigenaren verkopen en leveren hun gronden als bedoeld in lid 1 respectievelijk lid 7 van dit artikel inclusief de daarin/op aanwezige werken aan de Gemeente voor een koopprijs van € [redacted],-- (zegge: [redacted] euro) exclusief BTW.

16.8 De in dit artikel genoemde juridische leveringen van zowel Eigenaren als Ontwikkelaar vinden plaats ten overstaan van een kantoor naar keuze, met inachtneming van de aan deze overeenkomst gehechte Planning en het bepaalde in dit artikel ten aanzien van het moment waarop deze leveringen plaatsvinden en de voorwaarden die daarbij van kracht zijn.

16.9 Schade aan de riolering, rioolcunetten en de rest van de te realiseren werken blijft, behoudens het bepaalde in artikel 9.14 tot de oplevering van de laatste woning en/of de gefaseerde juridische (op)levering van de Openbare ruimte binnen het Plan voor risico van de Ontwikkelaar, tenzij de Ontwikkelaar kan aantonen dat deze schade het gevolg is van schuld of opzet van de Gemeente.

16.10 Het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte als bedoeld in artikel 16.6 gaat bij oplevering over op de Gemeente. Het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte als bedoeld in artikel 16.1 gaat over nadat Ontwikkelaar aan zijn opdracht tot het Bouw- en Woonrijp maken van deze gronden heeft voldaan en alle gronden die deel uitmaken van de Openbare ruimte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 15.9 en 15.10 aan Gemeente zijn opgeleverd.

16.11 Indien de Gemeente ter zake van de door de nutsbedrijven voorgeschreven aanpassing van nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied, die voortvloeien uit de bouwactiviteiten van Ontwikkelaar, aan de nutsbedrijven vergoedingen verschuldigd wordt/is, is Ontwikkelaar gehouden deze op eerste vordering van de Gemeente aan haar te voldoen, met dien verstande dat de kosten vooraf te allen tijde aan Ontwikkelaar ter goedkeuring worden voorgelegd.

16.12 Indien, met inachtneming van hetgeen daarover is vastgelegd in bijlage 8, vanwege het Bouw- en Woonrijp maken en/of vanwege de bouwactiviteiten door Ontwikkelaar maatregelen dienen te worden genomen buiten het Exploitatiegebied, teneinde het ongestoord functioneren van het gebied te kunnen waarborgen, komen de eventueel door de Gemeente

inzake het nemen van deze maatregelen te maken kosten voor rekening van Ontwikkelaar, met dien verstande dat de kosten vooraf te allen tijde aan Ontwikkelaar ter goedkeuring worden voorgelegd.

Artikel 17 SCHADE DOOR WERKZAAMHEDEN

17.1 De Ontwikkelaar is, behoudens het bepaalde in artikel 9.14, aansprakelijk voor alle directe materiële schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het Plan toegebracht aan de Gemeente dan wel derden, met nadrukkelijke inachtneming van hetgeen Partijen overeengekomen zijn als bepaald en weergegeven in bijlage 8 van deze overeenkomst. Door de Ontwikkelaar veroorzaakte schade aan gemeente-eigendommen dienen, na behoorlijke kennisgeving, op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Ontwikkelaar te worden hersteld. Over schade veroorzaakt door bouwverkeer aan omringende openbare wegen treden Gemeente en Ontwikkelaar in overleg over de verdeling van de kosten van het herstel van het omliggende straatwerk. De bijdrage van de gemeente bij het herstel van het straatwerk zal bestaan uit de besparing die voor de gemeente optreedt als gevolg van het eerder door Nelis doen herstellen dan gepland bij de gemeente. De Gemeente zal, na het bouwrijp maken, voorafgaand aan de werkzaamheden en bij oplevering, een schouw uitvoeren van het omliggende straatwerk, terwijl de Ontwikkelaar dit, indien verplicht door zijn verzekeraar in het kader van de CAR-verzekering, zal uitvoeren voor de omliggende bebouwing. Gemeente en Ontwikkelaar zullen elkaar een afschrift van de betreffende schouwen verstrekken.

17.2 Blijft de Ontwikkelaar - na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan - in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de Gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de Ontwikkelaar. De Gemeente is gerechtigd om ter zake van deze kosten rechtstreeks de in artikel 22 van deze Overeenkomst bedoelde bankgarantie/waarborgsom aan te spreken en/of bij de Ontwikkelaar in rekening te brengen, welke rekeningen door de Ontwikkelaar binnen 30 dagen na factuurdatum zullen worden voldaan.

17.3 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken, van welke aard en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (direct dan wel indirect), indien en voor zover de Ontwikkelaar op grond van deze Overeenkomst dan wel op de voet van het Burgerlijk Wetboek voor deze schade aansprakelijk is.

Artikel 18 TANKMUUR, KWALITATIEVE VERPLICHTING

18.1 Partijen vergewissen zich van de aanwezigheid van de z.g. tankmuur ('Atlantikwall') binnen het Exploitatiegebied en dragen er gezamenlijk zorg voor dat deze zowel tijdens de realisatie van het Plan als daarna onaangetast blijft.

18.2 Ontwikkelaar zal bijdragen in de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het opknappen van de muur tot een bedrag ad € [redacted] - ex BTW. Gemeente is verplicht schriftelijk bewijs aan de Ontwikkelaar te overleggen inzake de gemaakte kosten.

Artikel 19 WATERHUISHOUDING

19.1 Ontwikkelaar en Eigenaren zijn ermee bekend dat het Plan dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Castricum, zoals vastgelegd in het Regionale Waterplan Bergen, Castricum en Heiloo, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2012.

19.2 Ontwikkelaar is gehouden om binnen het Exploitatiegebied richtlijnen voor watercompensatie van het Hoogheemraadschap in acht te nemen en treedt daartoe in overleg met het Hoogheemraadschap.

[redacted]

19.3 Ontwikkelaar en Eigenaren zijn bekend met het advies van het Hoogheemraadschap dat het resultaat is van overleggen tussen het Hoogheemraadschap en de Gemeente. De resultaten uit dit overleg zijn verwerkt in een geactualiseerd Waterplan (Bijlage 15) dat zal worden uitgewerkt in de tekeningen/bestek van het Bouw- en Woonrijp maken.

Artikel 20 ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

20.1. Ontwikkelaar en Eigenaren dienen, voor wat betreft archeologische vondsten op ieders eigen kavels, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de gemeentelijke Beleidsnota Archeologie 2011 in acht te nemen.

20.2 Indien blijkt dat door archeologische vondsten het niet meer mogelijk is om het project financieel verantwoord af te kunnen ronden, treden Partijen op de voet van het bepaalde in artikel 25 in overleg. De schade en gevolgschade van deze vertraging en de in de hieraan voorafgaande periode door de Ontwikkelaar en Eigenaren gemaakte onderzoekskosten en andere kosten, die verband houden met die archeologische waarden, blijven voor rekening van Ontwikkelaar en Eigenaren.

Artikel 21 FINANCIELE VERPLICHTINGEN, DEPOT

21.1 De Ontwikkelaar en de Eigenaren zijn wegens de aan de zijde van Gemeente gemaakte en nog te maken kosten de volgende bedragen verschuldigd:

a. wegens de interne en externe kosten van de Gemeente voor planvoorbereiding, planbegeleiding en opmaken anterieure overeenkomst (exclusief de kosten van vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen van overheidswege waarvoor (separaat) leges worden geheven alsmede de verzoeken om planschade ex artikel 6.1 Wro):
een exploitatiebijdrage ten bedrage van € [redacted],- (zegge: [redacted] euro) waarvan Ontwikkelaar en Eigenaren reeds € [redacted],- hebben voldaan;

b. wegens bijdrage in de reserve bovenwijkse voorzieningen een bedrag van € [redacted],- (zegge: [redacted] euro)

Partijen stellen zich op het standpunt dat deze bijdragen vrijgesteld zijn van btw-heffing.

21.2 In geval van een wijziging van het Plan die leidt tot meerkosten bij één of meer van de Partijen, worden deze redelijkerwijs door partijen te maken extra (plan)kosten tussen Partijen vastgesteld en volgens de in de IOK gehanteerde verdeelsleutel, Gemeente genoegzaam bekend, in rekening gebracht tot aan het hierna genoemde maximum, behoudens indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming door één der partijen. Indien er sprake is van een planaanpassing die meer bedraagt dan € [redacted],- zullen Partijen dat gegeven beschouwen als een onvoorziene wijziging van omstandigheden als bedoeld in artikel 25 van deze overeenkomst, met dien verstande dat Partijen alsdan, nadrukkelijk in afwijking van het bepaalde in artikel 25.3, in een uiterst geval gerechtigd zijn de overeenkomst te ontbinden. Partijen vergewissen zich ervan dat een onverhoopte wijziging van het Plan als gevolg van een besluit, vonnis of wetgeving waaraan de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakstelling uitvoering dient te geven, nimmer een toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid zijdens de Gemeente zal opleveren.

21.3 50% van de resterende exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 21.1 onder a zijn Ontwikkelaar en Eigenaren aan de Gemeente verschuldigd 1 maand na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De gemeente stuurt hiertoe de facturen ad totaal € [redacted] aan Ontwikkelaar en de individuele Eigenaren conform de hieronder weergegeven verdeelsleutel.

[redacted]

Partij	Kavel	Aandeel	Art. 21.3 AOK
Partij II		70,34%	€ [redacted]
Partij III-A	6	2,38%	€
Partij III-B	7	1,07%	€
Partij III-C	8	1,07%	€
Partij III-D	9	2,54%	€
Partij III-E	10	3,39%	€
Partij III-F	15	2,47%	€
Partij III-G	18	1,87%	€
Partij III-H	11	2,88%	€
Partij III-I	12	2,28%	€
Partij III-J	13	2,17%	€
Partij III-K	14	2,53%	€
Partij III-L	16	2,63%	€
Partij III-M	17	2,37%	€
Totaal		**100,00%**	**€**

K

21.4 De resterende exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 21.1 onder a zijn Ontwikkelaar en Eigenaren aan de Gemeente verschuldigd binnen een maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gemeente stuurt hiertoe de facturen aan Ontwikkelaar en de individuele Eigenaren conform de verdeelsleutel als opgenomen in de hieronder weergegeven verdeelsleutel.

Partij	Kavel	Aandeel	Art. 21.4 AOK
Partij II		70,34%	€ [redacted]
Partij III-A	6	2,38%	€
Partij III-B	7	1,07%	€
Partij III-C	8	1,07%	€
Partij III-D	9	2,54%	€
Partij III-E	10	3,39%	€
Partij III-F	15	2,47%	€
Partij III-G	18	1,87%	€
Partij III-H	11	2,88%	€
Partij III-I	12	2,28%	€
Partij III-J	13	2,17%	€
Partij III-K	14	2,53%	€
Partij III-L	16	2,63%	€
Partij III-M	17	2,37%	€
Totaal		**100,00%**	**€**

K

21.5 De exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 13.1 onder b zijn de Ontwikkelaar en Eigenaren aan de Gemeente verschuldigd binnen een maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gemeente stuurt hiertoe facturen ad € [redacted] K aan Ontwikkelaar en de individuele Eigenaren conform de hieronder weergegeven verdeelsleutel.

[redacted]

J J J J

Partij	Kavel	Aandeel	Art. 21.5 AOK
Partij II		70,34%	€ [redacted]
Partij III-A	6	2,38%	€
Partij III-B	7	1,07%	€
Partij III-C	8	1,07%	€
Partij III-D	9	2,54%	€
Partij III-E	10	3,39%	€
Partij III-F	15	2,47%	€
Partij III-G	18	1,87%	€
Partij III-H	11	2,88%	€
Partij III-I	12	2,28%	€
Partij III-J	13	2,17%	€
Partij III-K	14	2,53%	€
Partij III-L	16	2,63%	€
Partij III-M	17	2,37%	€
Totaal		**100,00%**	**€**

21.6 In geval van niet-tijdige betaling van de bedragen als opgenomen in de leden 3 t/m 5 van dit artikel zijn Ontwikkelaar en (individuele) Eigenaren aan de Gemeente een vergoeding gebaseerd op de wettelijke renteop jaarbasis over het niet-tijdig betaalde, vanaf het moment van verzuim, dat intreedt zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist, tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.

21.7 Met inachtneming van hetgeen daarover is bepaald in de artikelen 15.2 en 16.2 zal door de Eigenaren in depot een bedrag ad € [redacted]- worden gestort op de derdenrekening van een door de Gemeente aan te wijzen notaris, die dit bedrag in depot houdt voor de Gemeente. Daartoe zal tussen de Gemeente en de Eigenaren, en in samenspraak met Ontwikkelaar, een depotovereenkomst worden gesloten De Gemeente zal dit bedrag aanwenden ten behoeve van de opdracht aan de Ontwikkelaar als bedoeld in artikel 15.2 die voor de uitvoering van deze opdracht ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte een voorwaardelijk recht op uitkering van dit depot verkrijgt. Voornoemd bedrag ad € [redacted] zal in depot worden voldaan door de Eigenaren conform de hieronder weergegeven verdeelsleutel.

[redacted]

Partij	Kavel	Aandeel	Art. 21.7 AOK
Partij II		70,34%	€ [redacted]
Partij III-A	6	2,38%	€
Partij III-B	7	1,07%	€
Partij III-C	8	1,07%	€
Partij III-D	9	2,54%	€
Partij III-E	10	3,39%	€
Partij III-F	15	2,47%	€
Partij III-G	18	1,87%	€
Partij III-H	11	2,88%	€
Partij III-I	12	2,28%	€
Partij III-J	13	2,17%	€
Partij III-K	14	2,53%	€
Partij III-L	16	2,63%	€
Partij III-M	17	2,37%	€
Totaal		**100,00%**	**€**

21.8 Het depot als bedoeld in het vorige lid zal in stand blijven totdat de opdracht aan Ontwikkelaar als bedoeld in artikel 15.2 is afgerond, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 15.9 en 15.10. Ontwikkelaar zal een bedrag factureren aan de gemeente van € [redacted]- dat verhoogd zal worden met BTW. Betalingen vanuit het depot worden verricht volgend op de facturatie van de Ontwikkelaar overeenkomstig de termijnen en het schema van betalingen dat Ontwikkelaar en Eigenaren overeenkomen zijn in de SOK.

21.9 De Eigenaren zijn verplicht hun individuele bedragen als bedoeld in artikel 21.7 Tijdig in depot te storten, dat wil zeggen voorafgaand aan de juridische levering als bedoeld in artikel 16.2 van deze overeenkomst.

21.10 Partijen komen overeen dat het depot wordt aangewend voor de opdracht als bedoeld in artikel 15.2, waarbij de verschuldigde BTW over deze opdracht door de gemeente verrekend wordt via het BTW compensatiefonds.
Partijen stellen zich op het standpunt dat dit fiscale spoor haalbaar is gelet op de brief van de belastingdienst, welke is toegevoegd als bijlage 9. Indien het in dit artikel overeengekomen fiscale spoor om welke reden dan ook niettemin onhaalbaar, of onmogelijk blijkt, zijn alle financiële gevolgen voor rekening van de Eigenaren.

21.11 Indien toepassing van artikel 21.2 met zich meebrengt dat de Eigenaren extra kosten dragen, dan zal het depot eveneens worden aangewend ter voldoening van die extra kosten. De Eigenaren zullen, ieder voor het eigen deel, het depot alsdan aanvullen binnen een maand na vaststelling van de genoemde extra kosten.

21.12 Indien het Plan nadat het onherroepelijk is geworden om wat voor reden dan ook deels niet wordt uitgevoerd of gewijzigd wordt uitgevoerd zijn Ontwikkelaar en Eigenaren niettemin verplicht om de exploitatiebijdrage zoals opgenomen onder 21.1 onder a volledig aan de Gemeente te voldoen.
Voor wat betreft de exploitatiebijdrage, opgenomen in artikel 21.1 onder b, zal de Gemeente allereerst vaststellen welke kosten in dat kader al dan niet zijn gemaakt. Slechts het deel van de exploitatiebijdrage dat betrekking heeft op de (nog) niet gemaakte kosten, zal de Gemeente binnen een maand na vaststelling hiervan door de Gemeente, aan de Ontwikkelaar en Eigenaren conform de door hen gehanteerde verdeelsleutel restitueren.

[redacted]

Artikel 22 PLANSCHADE

[redacted]

22.1 De Gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van het beslissen over eventuele verzoeken om planschadevergoedingen en andere nadeelcompensatie vergoedingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

22.2 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade met bijhorende kosten die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan. Dit totale bedrag bestaat uit de volgende componenten: de planschade; de vergoeding voor de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand; de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag. Gemeente en Ontwikkelaar komen overeen dat het inroepen van deskundigen advies in overleg zal plaatsvinden met Ontwikkelaar.

22.3 De Gemeente zal Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade. De Ontwikkelaar wordt door Gemeente als belanghebbende in de beoordeling en procedure betrokken, één en ander zoals omschreven in de Wro, Bro en de gemeentelijke vastgestelde procedure verordening planschade.

22.4 Gemeente informeert Ontwikkelaar schriftelijk zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke besluitvorming tot vaststelling van een bedrag van planschade of na een onherroepelijke uitspraak van de rechter hieromtrent.

22.5 Ontwikkelaar zal het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente overmaken, binnen 2 weken na de verzending van de mededeling door storting op rekening gemeente Castricum onder vermelding van 'planschadekosten Zanderij-zuid'.

22.6 Bij niet nakoming van het bepaalde in artikel 22.5 verbeurt de Ontwikkelaar per geval een opeisbare boete van € [redacted]- (zegge [redacted] euro). Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar eerst in gebreke.

Artikel 23 ZEKERHEIDSSTELLING

23.1 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de in deze overeenkomst opgenomen verplichting in relatie tot de exploitatiebijdrage, eventuele planschade, het Bouw- en Woonrijp maken, alsmede tot eventuele schade aan de Openbare ruimte, verstrekt Ontwikkelaar aan de Gemeente op het moment van ondertekening van de Overeenkomst de volgende bankgarantie: een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie ter hoogte van in totaal € [redacted],- afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.

23.2 De bankgarantie wordt met € [redacted],- verminderd na het gereed zijn van de werkzaamheden Bouwrijp maken binnen het hele project, en € [redacted]- wordt vervolgens verminderd naar rato van een fasegewijze oplevering van de Openbare Ruimte aan de gemeente. Het restant wordt verminderd na goedkeuring van de oplevering van het herstel van straatwerk van de omliggende aan- en afvoerwegen.

23.3 In plaats van een bankgarantie is het Ontwikkelaar eveneens toegestaan een waarborgsom ter hoogte van € [redacted],- te storten op een derdenrekening van een door Ontwikkelaar aan te wijzen notaris. Ontwikkelaar verstrekt aan de Gemeente, op het moment van ondertekening van de Overeenkomst, een bewijs voor de gestorte waarborgsom in de vorm van een schriftelijke verklaring van de hiervoor bedoelde notaris.

Artikel 24 ALGEMEEN BOETEBEDING

24.1 Indien de Ontwikkelaar, nadat deze door de Gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, aantoonbaar en toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze Overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige Overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is de Ontwikkelaar, onverlet de rechtsmiddelen welke de Gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de Gemeente een boete

verschuldigd van € [redacted]- (zegge: [redacted] euro) voor iedere dag waarin hij - na behoorlijke ingebrekestelling - in gebreke blijft met een maximum van € [redacted]-- (zegge [redacted] euro). Alles onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten. Dit met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

24.2 Het bepaalde in lid 1 is van overeenkomstige toepassing op de (individuele) Eigenaren.

Artikel 25 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

25.1 Indien het Bouwprogramma op basis van deze overeenkomst niet kan worden gerealiseerd maken de Eigenaren en/of Ontwikkelaar dit terstond, schriftelijk, bekend aan de Gemeente. Partijen zullen zich binnen een termijn van 9 maanden na dit schrijven zoveel mogelijk inspannen om overeenstemming te bereiken over een eventuele aanpassing.

25.2 Wanneer zich, onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, onvoorziene omstandigheden voordoen in de zin van artikel 6:258 BW, dan worden de door deze omstandigheden getroffen verplichtingen tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer opgeschort en verplichten partijen zich tot overleg, teneinde de voor de desbetreffende belemmering een oplossing te vinden of teneinde de desbetreffende vertraging zoveel mogelijk te dempen. Partijen houden daarbij rekening met elkaars gerechtvaardigde belangen en zullen alles in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde onvoorziene omstandigheden tot een minimum te beperken. Als onvoorziene omstandigheden gelden in ieder geval de omstandigheden die ter zake in deze overeenkomst als vallend onder dit artikel worden gekwalificeerd.

25.3 Uitkomst of gevolg van het overleg als bedoeld in lid 2 van dit artikel zal nooit zijn dat deze overeenkomst wordt ontbonden. Partijen zullen altijd een oplossing bedenken die, onder welk uitstel dan ook, ten finale zal leiden tot realisatie van de doelen die Partijen zich in deze overeenkomst hebben gesteld en tot voltooiing van het Bouwrijp en Woonrijp maken leiden.

Artikel 26 OVERDRACHT CONTRACTVERPLICHTINGEN

26.1 Indien en voor zover Ontwikkelaar en Eigenaren hun rechten en verplichtingen, welke uit deze Overeenkomst voortkomen, aan een derde wensen over te dragen en/of de bij hem/hen alsdan in eigendom zijnde gronden aan een derde wenst/wensen te verkopen, voordat de woningen zijn gerealiseerd en verkocht aan toekomstige eigenaren/bewoners, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming nadere voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen. De Gemeente zal haar instemming nooit op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is verplicht om op een schriftelijk verzoek om overdracht van contractverplichtingen door Eigenaren dan wel Ontwikkelaar binnen 3 maanden na dagtekening van voornoemd verzoek te reageren. Indien Gemeente genoemde termijn overschrijdt zal zij degene die het verzoek heeft gedaan daarover tijdig en schriftelijk gemotiveerd in kennis stellen.

26.2 Indien Ontwikkelaar/(individuele) Eigenaren handelt/handelen in strijd met het bepaalde in lid 1 van dit artikel verbeurt/verbeuren hij/zij aan de Gemeente, eerst ná behoorlijke ingebrekestelling, een boete van (minimaal) € [redacted]-- (zegge: [redacted] euro) per overtreding.

[redacted]

Artikel 27 DUUR, BEËINDIGING/ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

[redacted]

27.1 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt tot het moment dat aan alle verplichtingen uit de overeenkomst is voldaan door Partijen.

27.2 Deze overeenkomst kan door de meest gerede partij door middel van een schriftelijke verklaring worden ontbonden (onverminderd het recht van Partijen tot het van de ontbindende Partij(en) vorderen van vergoeding van gemaakte kosten en geleden schade wegens wanprestatie en het recht op verschuldigde boetes) in de volgende gevallen:

a. het niet voldoen aan een verplichting, aan Partijen opgelegd bij of krachtens het in deze overeenkomst bepaalde, na hiertoe bij aangetekende brief en gemotiveerd in gebreke te zijn gesteld en met inachtneming van een redelijke termijn, nakoming binnen deze termijn uitblijft;

b. indien faillissement wordt aangevraagd of surseance van betaling van de Ontwikkelaar dan wel de Eigenaren wordt aangevraagd en/of uitgesproken is.

c. indien het bestemmingsplan niet uiterlijk op 31 december 2027 onherroepelijk is geworden.

27.3 Deze overeenkomst kan door Partijen worden ontbonden bij gezamenlijke gelijkluidende besluiten tot ontbinding van de overeenkomst, waarbij Partijen in onderling overleg tevens de financiële afwikkeling regelen.

27.4 Deze overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds eenzijdig worden ontbonden indien zich een situatie voordoet zoals als omschreven in het Bibob-Beleid van de Gemeente. In het kader van het nieuwe Bibob-beleid van de Gemeente dienen Partijen bij deze overeenkomst een Integriteitsverklaring te ondertekenen.

Artikel 28 PUBLICATIE, TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUD

28.1 De ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam van de wederpartij van de gemeente.

28.2 Voorafgaand aan het tot stand komen van deze overeenkomst en tegelijkertijd met de publicatie van de zakelijke beschrijving als vermeld in het vorige lid, publiceert de Gemeente, gelet op het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), haar voornemen tot verkoop van bij het Plan behorende grond aan Nelis. Partijen gaan ervan uit dat Koper kwalificeert als "enige serieuze gegadigde" als toegelicht in de voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst aan Partijen bekend gemaakte publicatie.

28.3 Partijen komen een totstandkomingsvoorbehoud van deze overeenkomst overeen voor de duur van 20 dagen na de publicatie als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.

Artikel 29 TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

29.1 Er bestaat een geschil tussen Partijen indien een partij zulks schriftelijk en aangetekend tegenover de andere partij verklaart.

29.2 Wanneer over de uitleg van de overeenkomst geen overeenstemming is bereikt, zullen geschillen in eerste aanleg worden voorgelegd aan een commissie van drie deskundigen waarvan één deskundige wordt aangewezen door de Eigenaren, één deskundige door de Gemeente en de derde deskundige door Ontwikkelaar.

29.3 De kosten die zijn gemoeid met het inschakelen van de door Partijen aangewezen derden komen voor rekening van desbetreffende partij, welke in het ongelijk wordt gesteld. De kosten van de door Eigenaren en Gemeente aangewezen deskundige worden door de betreffende partij zelf betaald.

29.4 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen mochten ontstaan zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.

29.5 De hiervoor beschreven geschillenregeling laat onverlet het vragen van een voorziening in kort geding of het nemen van conservatoire maatregelen.

29.6 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 30 BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1	Situatietekening Exploitatiegebied / Plangebied d.d. 01-02-22
Bijlage 2	Demarcatielijst d.d. 17-1-22
Bijlage 3	Situatietekening Openbare ruimte d.d. 14-02-22
Bijlage 4	Situatietekening rechtsverhoudingen (toekomstig) eigenaren Exploitatiegebied 1 -3-22
Bijlage 5	Landschap inrichtingsplan (LIP) van Boom Landscape zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum d.d. 22-4-2021
Bijlage 6	Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Leeuwenkamp Architecten zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum d.d. 22-4-2021
Bijlage 7	Parkeerbehoefte versus realisatie
Bijlage 8	Bouwverkeer & omliggende wegen
Bijlage 9	brief toestemming fiscus
Bijlage 10	Planning d.d. 7-3-22
Bijlage 11	Faseringstekening Woonrijp maken d.d. 28-2-22
Bijlage 12	Intentieovereenkomst d.d. 23-6-2020
Bijlage 13	Termijnoverzicht uitbetalingen Bouw- en Woonrijp maken
Bijlage 14	Bomen Effect Analyse (BEA) (binnen een maand na volledige ondertekening van deze overeenkomst onderling vast te stellen) en grondadvies
Bijlage 15	Geactualiseerd waterplan (nog vast te stellen)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt d.d. .....

De Gemeente:

.....

De heer P. Slettenhaar

De Ontwikkelaar

.....

De heer

De Eigenaren:

.....

A. De heer en Mevrouw

B. En C. en

D. Mevrouw , de heer en

F. De heer en mevrouw

G. Mevrouw

H De heer

I. De heer en de heer

J. De heer en mevrouw

K. De heer en mevrouw

L. De heer en mevrouw

M. De heer en mevrouw

Bijlage 1



LEGENDA

Algemeen

- Plangrens
- 0,00 bestaande peil t.o.v. NAP
- 5.00m breedte rijweg
- 0.00 nieuwe peil t.o.v. NAP
- Hoogtelijn, 40 cm per lijn
- Entree

Verhardingen

- Private terrassen
- Rijweg
- Fietspad
- Voetpad Kramersweg
- Brug
- Westelijke passage met duiker
- 90 cm hoog schapenhekje
- keermuur houten palen/stapelstenen
- betonnen keerwand (150cm) ter bescherming Atlantikwall

Groen

- Nieuwe boom Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'
- Nieuwe boom Betula pendula
- Nieuwe boom Populus tremula
- Nieuwe boom Pinus sylvestris
- Nieuwe boom Quercus robur
- Bestaande boom
- Struiken
- Duinbeplanting
- Haag als erfafscheiding Ligustar vulgare

Verkeer

- Eenrichtingsverkeer
- Tweerichtingsverkeer
- Afzetpaaltje fietspad

Voorgestelde wijzigingen peilhoogtes n.a.v. afstemmingsoverleggen. d.d. 01-02-2022 (Nelis)

- +1.?? = wijziging maaiveld
- +1.?? = wijziging peil bouwvlak
- +1.?? = wijziging peil waterberging
- +?.?? = suggestie te wijzigen peil verharding/straat
- = vervallen peil

North

Bylage 2

BIJKOMENDE KOSTEN, BOUW EN WOONRIJP MAKEN; DEMARCATIE ACTIVITEITEN	~~24-8-2020~~
Onderstaand overzicht geeft weer wie wat doet, op welke grond en wie de kosten draagt.	~~10-9-2020~~
grondeigenaar (eigenaar)	~~18-9-2020~~
nelis bouw&ontwikkeling (nelis)	17-1-2022
gemeente (gem)	

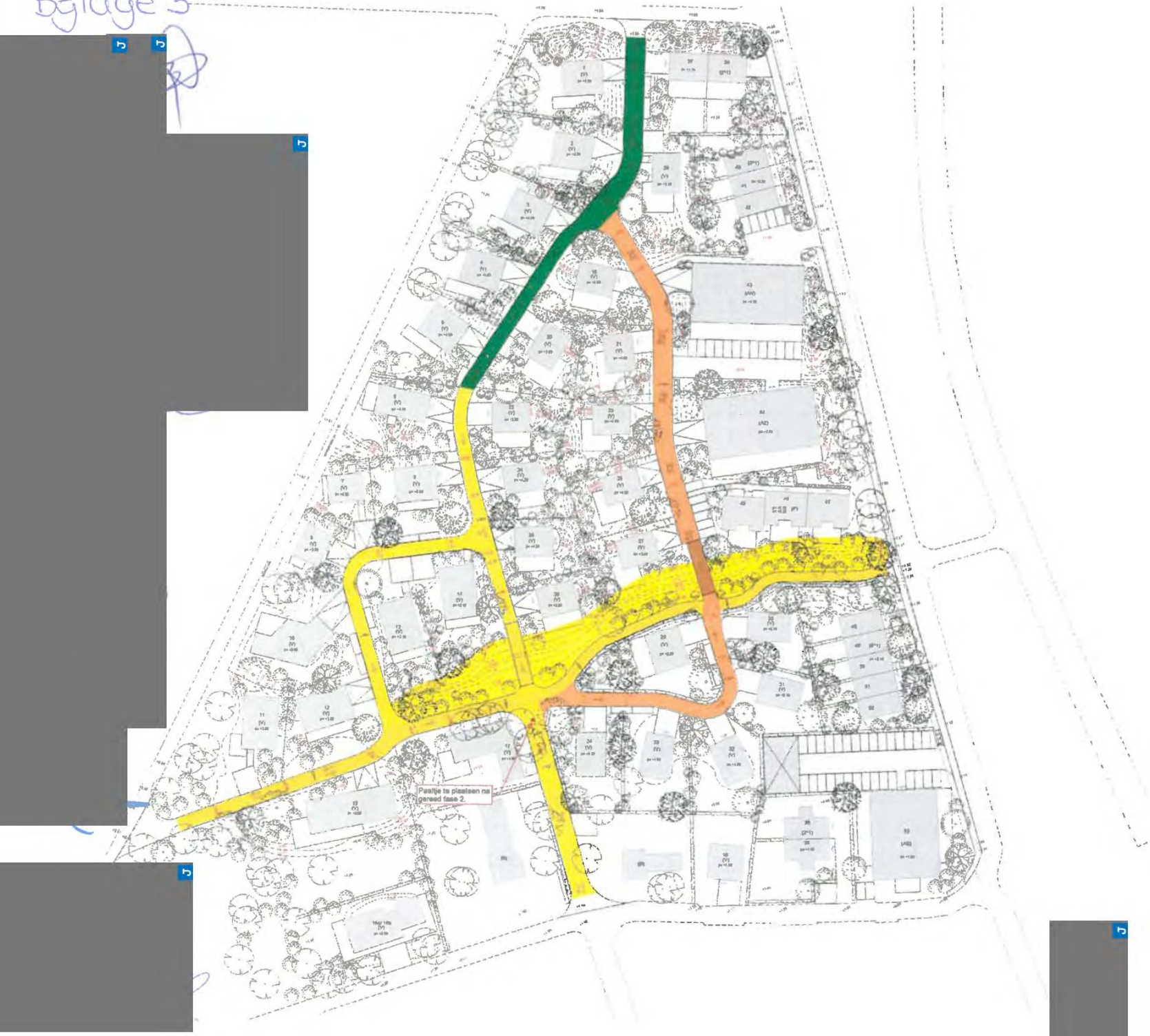
BIJKOMENDE KOSTEN	
samenwerkingsovereenkomst	nelis
bestemmingsplan	gem
onderzoeken (bodem/flora fauna/geluid/water/archeologie/trillingsonderzoek/akoestisch)	nelis
landschapsplan/stedenbouwkundig plan	nelis
beeldkwaliteitsplan	nelis
tekeningen en bestek inrichting openbare ruimte	nelis
stikstof compensatie, indien nodig (vergunningaanvraag door nelis)	eigenaar

BOUWRIJP MAKEN	**grond westelijke eigenaren**	**grond gemeente**	**grond kaptein**	**toekomstig openbare grond**
verwijderen asbest	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
sloop opstallen/straatwerk en verwijderen groen	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
sloop schuur/carport wim beemsterboer	nelis	nvt	nvt	nvt
bodemonderzoek	nelis	nelis	nelis	nvt
bodemsanering (indien van toepassing)	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
aanleg riolering onder openbare weg (tot erfgrens)	nvt	nvt	nvt	nelis
aanbrengen grond tbv verhoogd landschap	nelis	nelis	nelis	nelis
aanleg wadi/waterpartij	nvt	nvt	nvt	nelis
aanleg duikers en bruggen	nvt	nvt	nvt	nelis
aanleg bouwwegen (tot erfgrens)	nvt	nvt	nvt	nelis
bouwaansluitingen water/stroom	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
bouw opstallen	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt

WOONRIJP MAKEN	**uitgeefbare grond**			**toekomstig**
	westelijke eigenaren	**gemeente**	**kaptein**	**openbare grond**
coördinatie nutsvoorzieningen (onder openbare weg)	nvt	nvt	nvt	gem/nelis
huisaansluiting nuts	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
huisaansluiting riool	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
aanbrengen van straatkolken	nvt	nvt	nvt	nelis
aanbrengen bestrating rijweg	nvt	nvt	nvt	nelis
aanbrengen bestrating fietspad	nvt	nvt	nvt	nelis
realisatie brug	nvt	nvt	nvt	nelis
aanbrengen openbaar groen	nvt	nvt	nvt	nelis
aanbrengen openbare lichtmasten	nvt	nvt	nvt	nelis
afvalcontainers	ntb	ntb	ntb	ntb
bomen/struiken/duinbeplanting	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nelis
waterberging	nvt	nvt	nvt	nelis
erfafscheiding (schapenhek/haag)	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt

keermuur houten palen	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
betonnen keerwand	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nvt
kadastrale splitsing	eigenaar	eigenaar	eigenaar	nelis
akte grondoverdracht naar gemeente	nelis	nelis	nelis	nvt
beheerplan	nelis	nelis	nelis	nvt

Bylage 3



LEGENDA

Algemeen

- Plangrens
- 0.00 bestaande peil t.o.v. NAP
- 5.00m breedte rijweg
- 0.00 nieuwe peil t.o.v. NAP
- Hoogtelijn, 40 cm per lijn
- Entree

Verhardingen

- Private terrassen
- Rijweg
- Fietspad
- Voetpad Kramersweg
- Brug
- Westelijke passage met duiker
- 80 cm hoog schapenhekje
- keermuur houten palen/stapelstenen
- betonnen keerwand (150cm) ter bescherming Atlantikwal

Groen

- Nieuwe boom Robinia pseudoacacia 'Semperforens'
- Nieuwe boom Betula pendula
- Nieuwe boom Populus tremula
- Nieuwe boom Pinus sylvestris
- Nieuwe boom Quercus robur
- Bestaande boom
- Struiken
- Duinbeplanting
- Haag als erfafscheiding Ligustor vulgare

Verkeer

- Eenrichtingsverkeer
- Tweerichtingsverkeer
- Afzetpaaltje fietspad

Overzicht fasering verharding woonrijp 14-2-2022
= Fase A
= Fase B
= Fase C

Bijlage 4

Zanderij Zuid Deelgebied 3

Situatietekening rechtsverhoudingen (toekomstig) eigenaren Exploitatiegebied



1 maart 2022 I A3-formaat I
Schaal: 1:1000

Bylage 5

Landschapsinrichtingsplan

DE ZANDERIJ ZUID DEELGEBIED 3 CASTRICUM



BOOM

LANDSCAPE

BOOM Landscape
KSNM-Laan 293
1019 LE Amsterdam
info@boomlandscape.nl
+31 20 2357 404

Landschapsinrichtingsplan

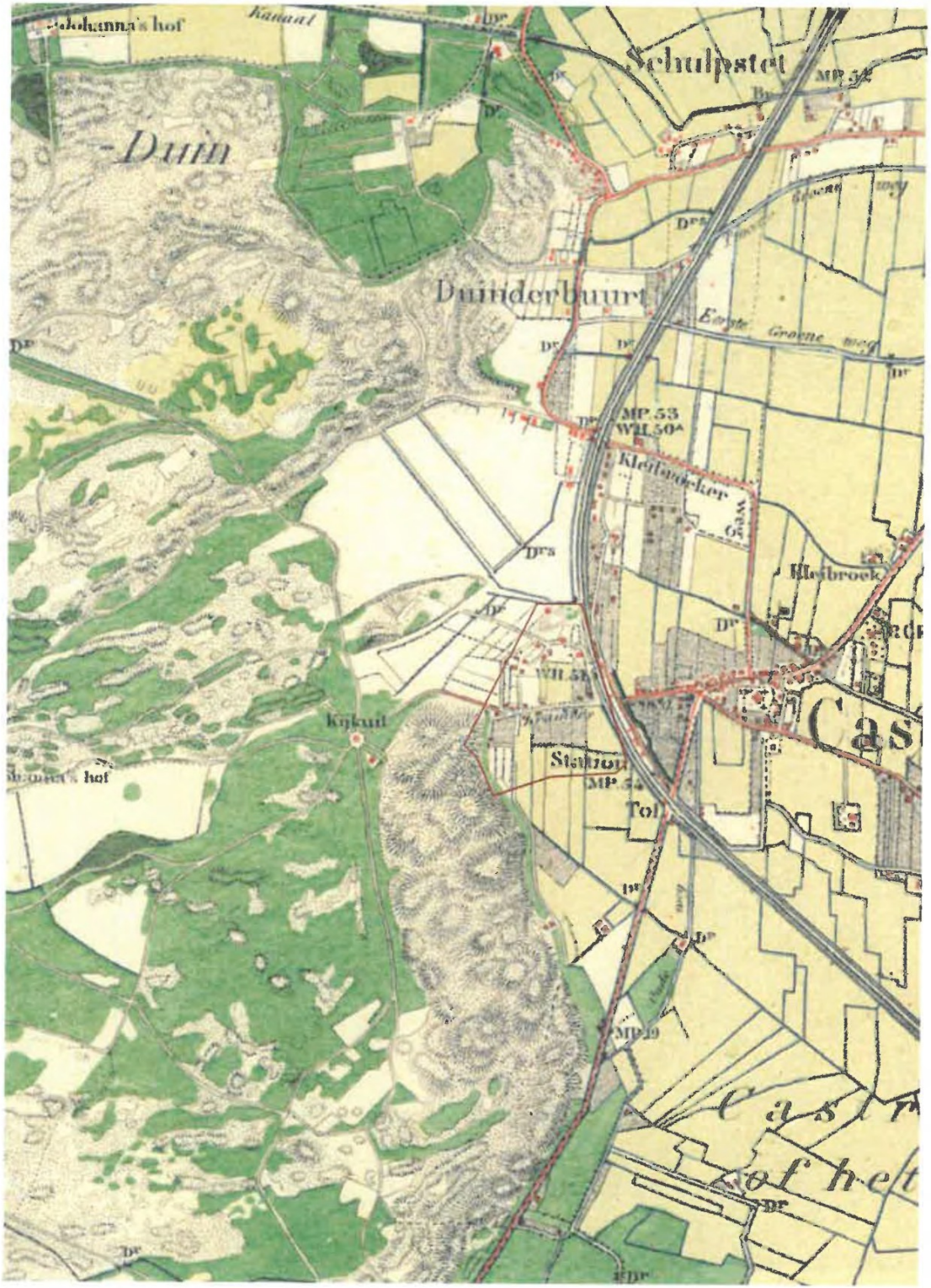
DE ZANDERIJ ZUID DEELGEBIED 3 CASTRICUM

Januari 2021
Castricum / Amsterdam
Opdrachtgever: C. Nelis Bouw & Ontwikkeling
Status: Voorlopig ontwerp

BOOM

LANDSCAPE

BOOM Landscape
KNSM-Laan 293
1019 LE Amsterdam
info@boomlandscape.nl
+31 20 2357 404



INDEX

1 TYPISCH CASTRICUMMER DUINEN 6

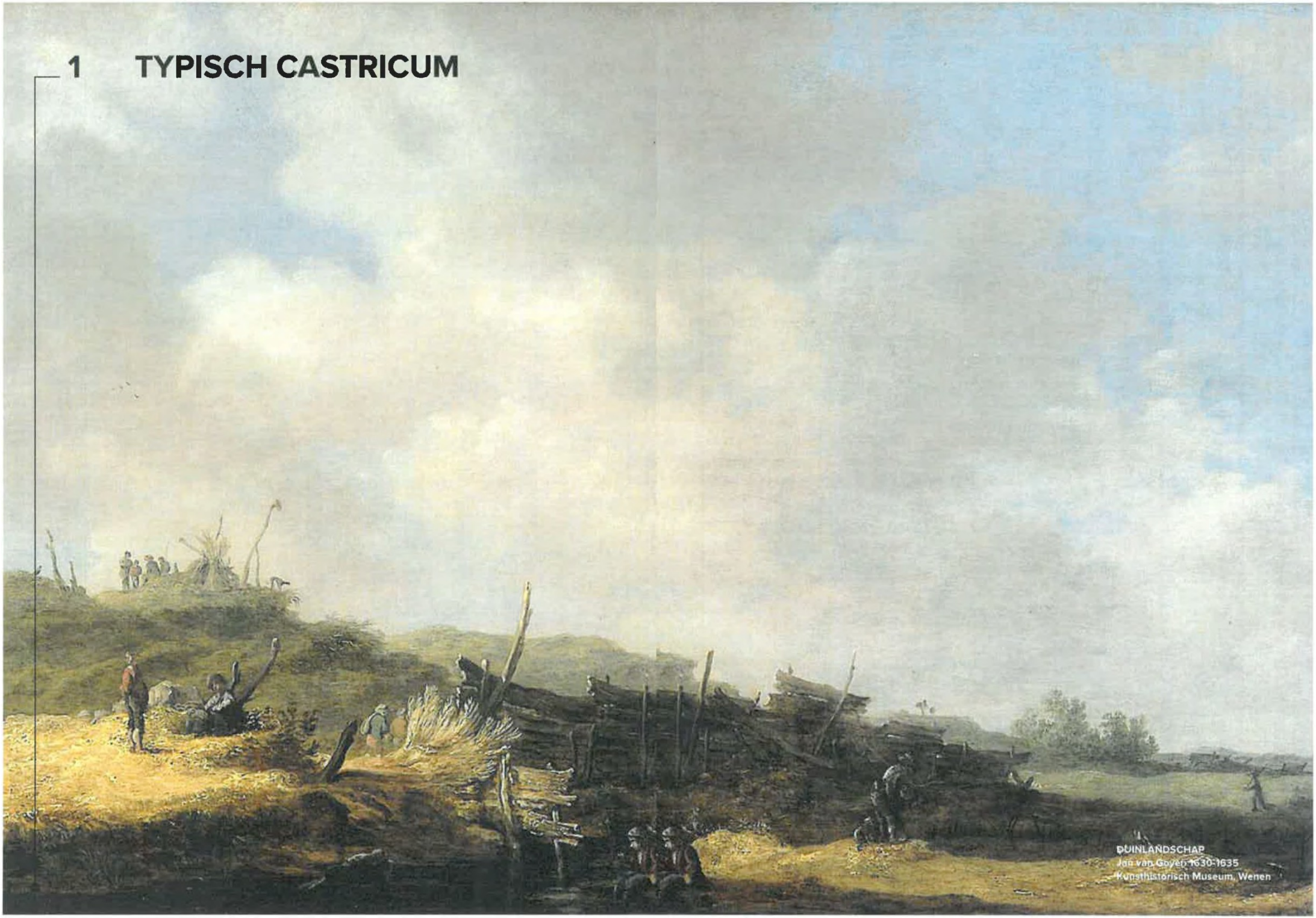
2 ANALYSE STEDENBOUWKUNDIG PLAN 9

3 INRICHTINGSPLAN 20

4 DEELUITWERKINGEN 52

COLOFON

1 TYPISCH CASTRICUM



DUINLANDSCHAP
Jan van Goyen, 1630-1635
Kunsthistorisch Museum, Wenen

ONTWIKKELLINGSGESCHIEDENIS



1815



1860



1895



1965

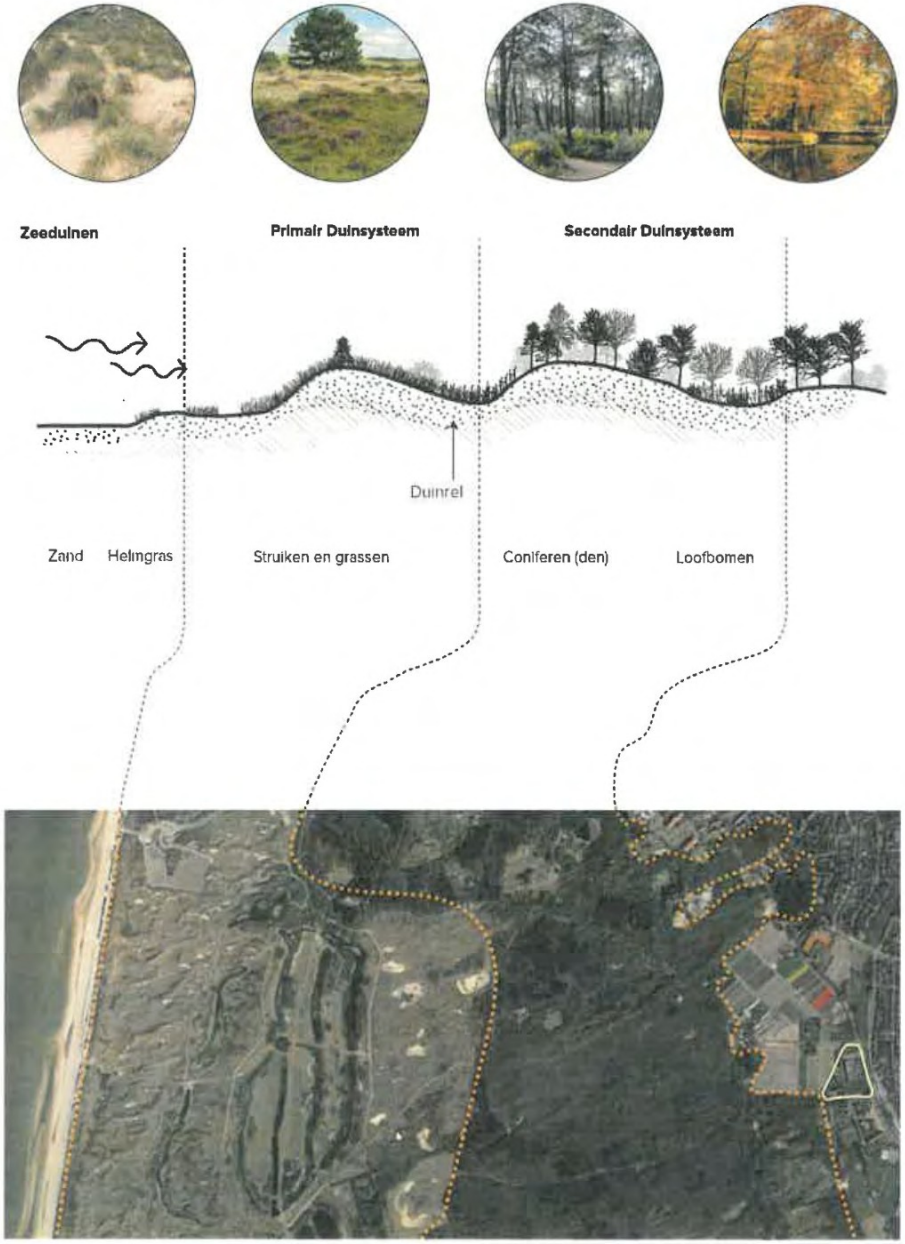


1990



2018

DUINLANDSCHAP



Successie van het duinlandschap



Duinpad aan de binnenduinrand bij Castricum

CONTEXT EN BESTAANDE ELEMENTEN

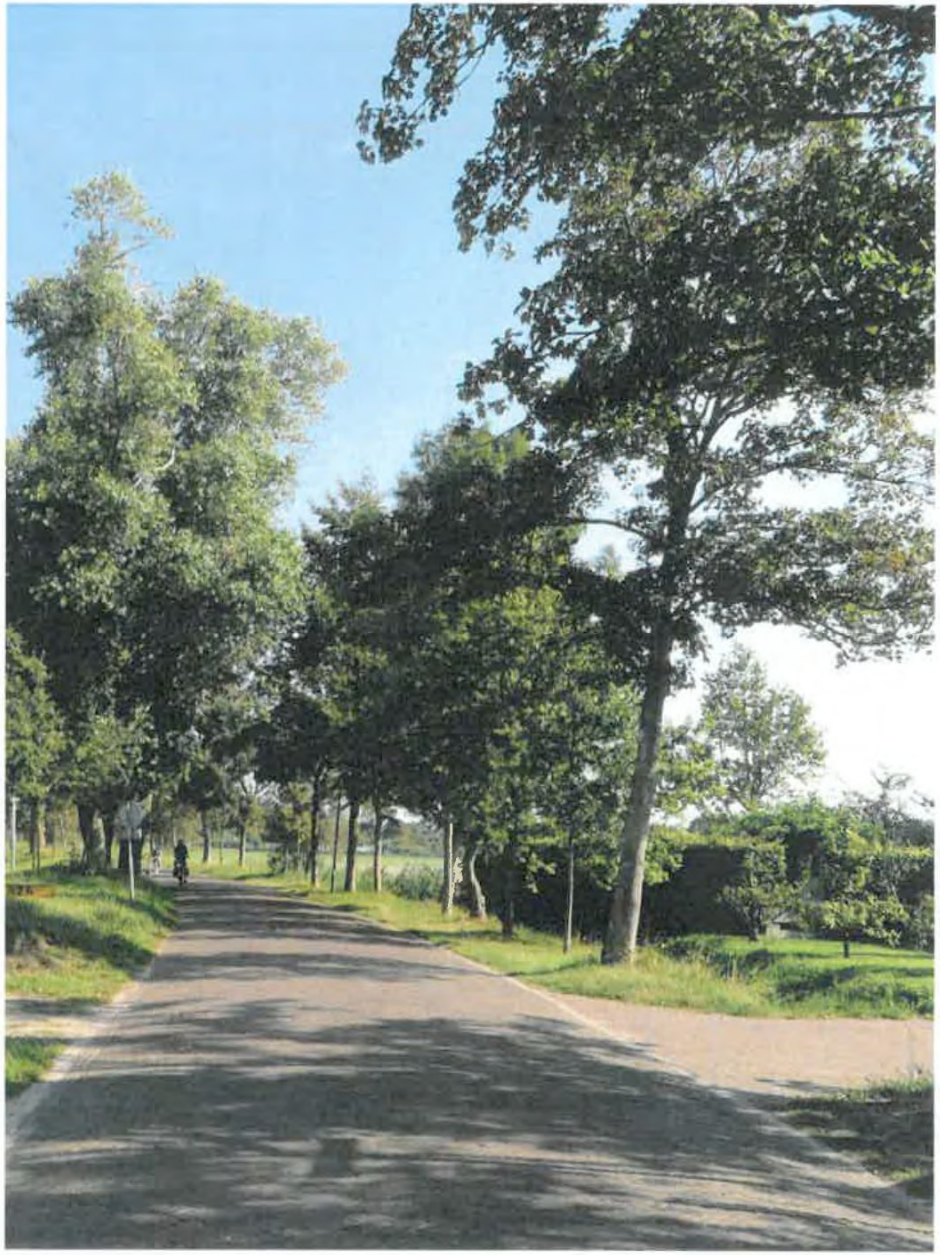


Recreatieve route van Castricum richting het strand

Duinen, agrarisch landschap, spoor en Castricum



In de nabije omgeving van De Zanderij zijn mooie paden te vinden bestraat met gebakken klinkers. Oude Schulpweg.



Duinenboschweg; landschappelijke landweg met gebakken klinkers en voornamelijk eiken in de grasbermen.



Oude beuken langs het pad. Oude Schulpweg.



Duindoorn



Braam



Meidoorn



Kardinaalsmuts



Rimpelroos

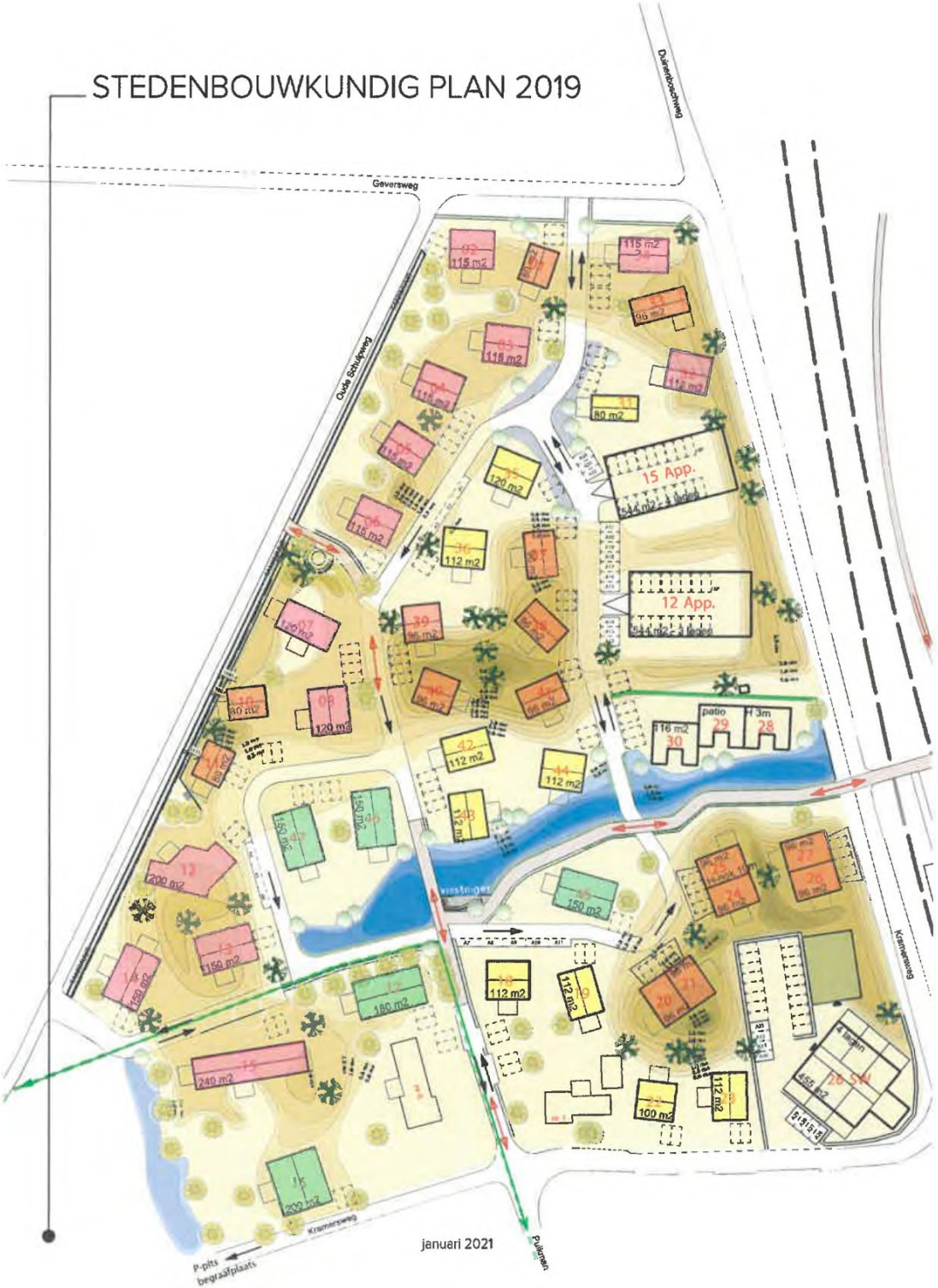


Beukenhaag, elken en schapenhekje

2 ANALYSE STEDENBOUWKUNDIG PLAN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2019



januari 2021

Bij aanvang van de opdracht was er al een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor het ontwikkelen van ontwerpprincipes voor de inrichting van het maaiveld werd het duinlandschap geanalyseerd maar ook de ontwerpprincipes van het stedenbouwkundig plan zodat beide plannen elkaar versterken en te waarborgen dat het duinlandschap gestalte krijgt.

Het stedenbouwkundig plan is in de tijd verder uitgewerkt maar de ontwerpprincipes zijn niet veranderd.

Dit plan links uit 2019 hebben wij gebruikt als uitgangspunt.

Het plan op de linker pagina was het plan dat we hebben gebruikt als uitgangspunt.

RENVOOI landschap
- bestaande bomen handhaven
- bestaande beukhaag handhaven
- nieuwe grove dennen op duinvolumes
- nieuwe beukhaag planten / verplaatsen
- nieuwe berken bij watervolumes
- speelplaats
- groendak: 2.500 + mv
- duinvolume: 2.0 m + mv
- duinvolume: 1.5 m + mv
- duinvolume: 1.0 m + mv
- duinvolume: 0.5 m + mv
- duinvolume: 0.0 m + mv
- wadi: 0.5 m – mv
- wadi: 1.0 m –mv
- kwelwatervolume: 1.5 m –p
- kwelwatervolume: 2.0 m –p
- bouwvlak: maximaal te bebouwing / kavel
- privé parkeerplaats B 2,6 x D 5,0 m
- A1 parkeerplaats B 2,0 x D 6,0 m t.b.v. algemeen nut
- rijrichting
- fietspad
- fietsrichting(en)
- wandelpad
- wandelroute

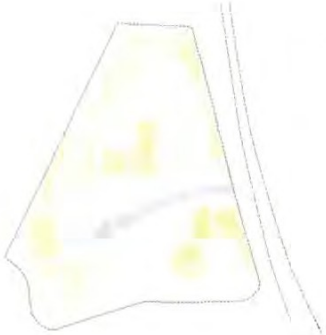
STEDENBOUWKUNDIGPLAN 2019
PLANANALYSE



BESTAANDE ELEMENTEN
Unieke en/of waardevolle elementen die al aanwezig zijn in het plangebied worden gekoesterd in het nieuwe ontwerp. De bomen aan de noord-westzijde van het gebied en de Atlantikwall zijn de meest waardevolle aanwezige elementen van het plangebied.



OPRITTEN EN PARKEERPLEKKEN
Elke woning heeft 2 parkeerplekken bij de woning. De extra parkeerclusters zijn bedoeld voor bezoekers.
De vrijstaande woningen en de twee-onder-één kapwoningen parkeren op hun eigen oprit/terrein.
De overige woningen zijn parkeerclusters voor ontworpen.

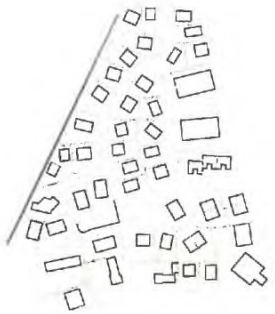


RELIËF
Een glooiend duintapijt met een duinrel vormt de ondergrond voor het plan. Dit reliëf is zo gesitueerd dat bestaande elementen behouden kunnen worden, maar verder is het tapijt onregelmatig glooiend met verschillende hellingshoeken en vormen, waardoor het duinlandschap zo natuurlijk mogelijk wordt nagebootst.
De glooiingen kunnen zo geplaatst worden ten opzichte van de huizen dat er privacy en een landschappelijk beeld ontstaat.

ROUTES
Een nieuwe route van oost naar west maakt het mogelijk om vanuit de binnenstad direct naar het strand te gaan. De afwissende route gaat langs beuken haag, de wadi en de Atlantikwall richting het pad met de oude beuken.



GESTROOID
De woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid. Dit geeft een spannende leefomgeving en past in het onregelmatig glooiende duinlandschap.



VERKAVELING
De verkaveling is niet opgenomen in het basisplan maar hebben we wel daaruit afgeleid.

INRICHTINGSPRINCIPES

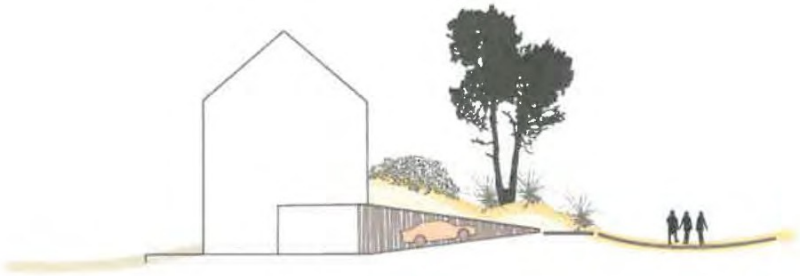
glooiend duinlandschap







parkeeroplossingen







3 INRICHTINGSPLAN



INRICHTINGSPLAN DE ZANDERIJ

LEGENDA

ALGEMEEN

- Plangrens
- 0.00 Bestaande peil t.o.v. NAP
- 0.00 Nieuwe peil t.o.v. NAP
- Hoogtelijn
- Privé terrassen
- Rijweg
- Fietsroute
- Brug
- Oversteekplaats met duiker
- Parkeerplaats
- Verdiepte inrit
- Bouwvlak
- Een richtingsverkeer
- Twee richtingsverkeer
- Afzetpaaltje fietspad

BEPLANTING

- Nieuwe boom *Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'*
- Nieuwe boom *Betula pendula*
- Nieuwe boom *Populus tremula*
- Nieuwe boom *Pinus sylvestris*
- Nieuwe boom *Quercus robur*
- Bestaande boom
- Struik
- Duinbeplanting
- Bestaande beukenhaag

MUREN EN AFSCHEIDINGEN

- Keermuur houten palen
- Schapenhekje erfafscheiding
- Beton keermuur 1,5m (langs Atlantikwall ter bescherming)
- Haag
- Atlantikwall



WONINGTYPES EN AANTALLEN

LEGENDA

Overzicht woningen en typologie

Type		Aantal
(AN)	Appartementen Noord	15
(AZ)	Appartementen Zuid	12
(AS)	Appartementen Sociaal	26
(V)	Vrijstaande woning	35
(P)	Patiowoning	3
(2^1)	Twee-onder-een-kapwoning	4
(3^1)	Drie-onder-een-kapwoning	3
(5^1)	Vijf-onder-een-kapwoning	5
(B)	Bestaande woning	
	Totaal	103

(Totaal bebouwd oppervlak van de nieuwe situatie is qua m² voetprint gelijk aan het bebouwde oppervlak van de bestaande situatie).



BEPLANTING
Bomenlaag

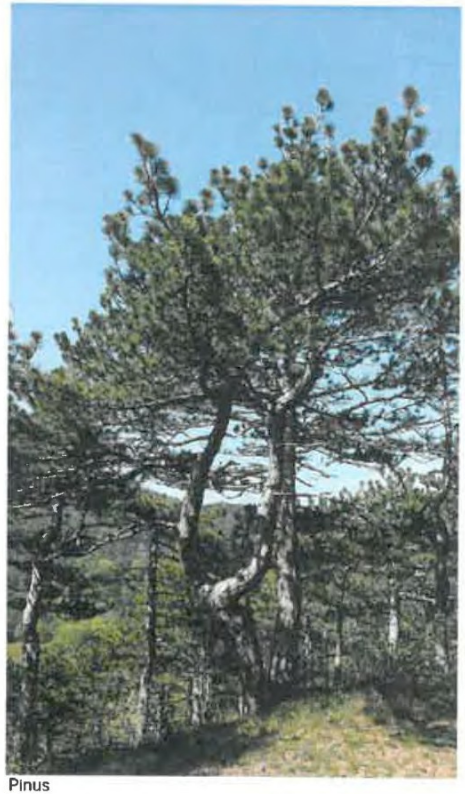



Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'


Betula pendula


Populus tremula


Quercus robur


Pinus

BEPLANTING
Duintapijt met struiken



januari 2021

Duintapijt: grassen


Amophilia arenaria


Festuca rubra

Duintapijt: struiken


Arbutus unedo


Berberis vulgaris


Cornus mas


Euonymus europeaus

BEPLANTING
Duintapijt: struiken


Hipophae ramnoides


Ligustrum vulgare


Rosa pimpinellifolia


Salix repens


Lonicera etrusca


Rhamnus cathaticus


Sambucus nigra


Crateagus monogyna


Rosa rugosa


Rosa agrestis


Salix cinerea

KEERMUREN EN ERFAFSCHEIDINGEN
Tussen privé en openbaar




Schapenhekje kastanjehout


Schapenhekje en haag


Schapenhekje begroeid


Liguster haag als erfafscheiding


Keermuur met houten palen als inspiratie voor ophoging van het duinlandschap

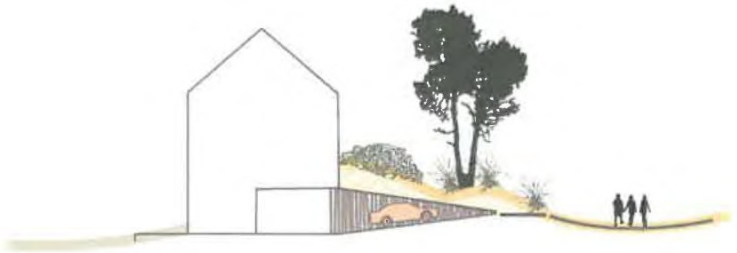

Golfbrekers aan de kust als inspiratie voor een houten palen keermuur



TUINEN EN HET COLLECTIEVE LANDSCHAP



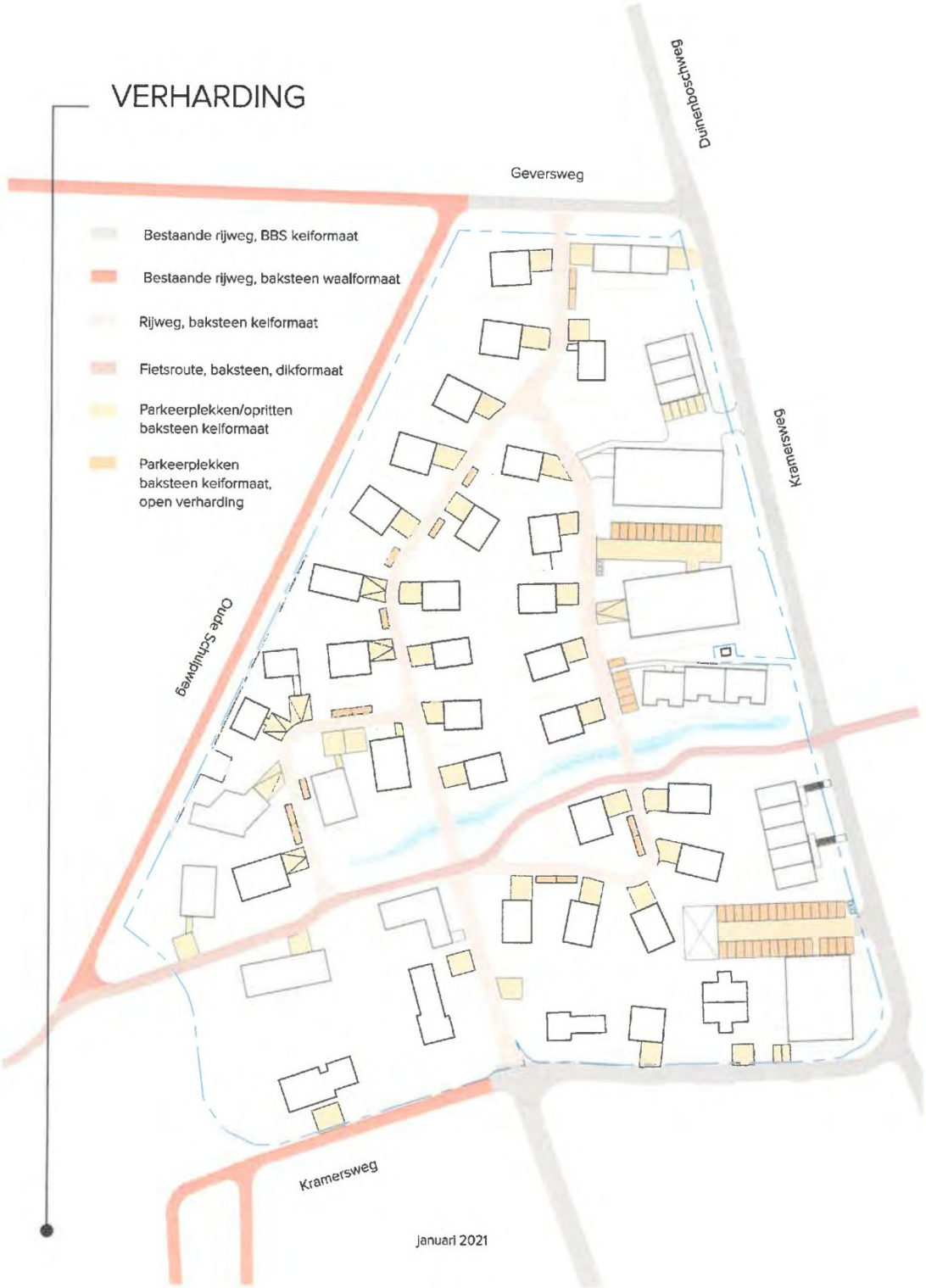
januari 2021







VERHARDING



januari 2021



Keiformaat, open verharding



Techniche uitwerking keiformaat, open verharding



Dikformaat



Oude Schulpweg, waalformaat gebakken klinker net als Geversweg en zuidwestelijke deel van Kramersweg.

ROUTE NAAR DE DUINEN





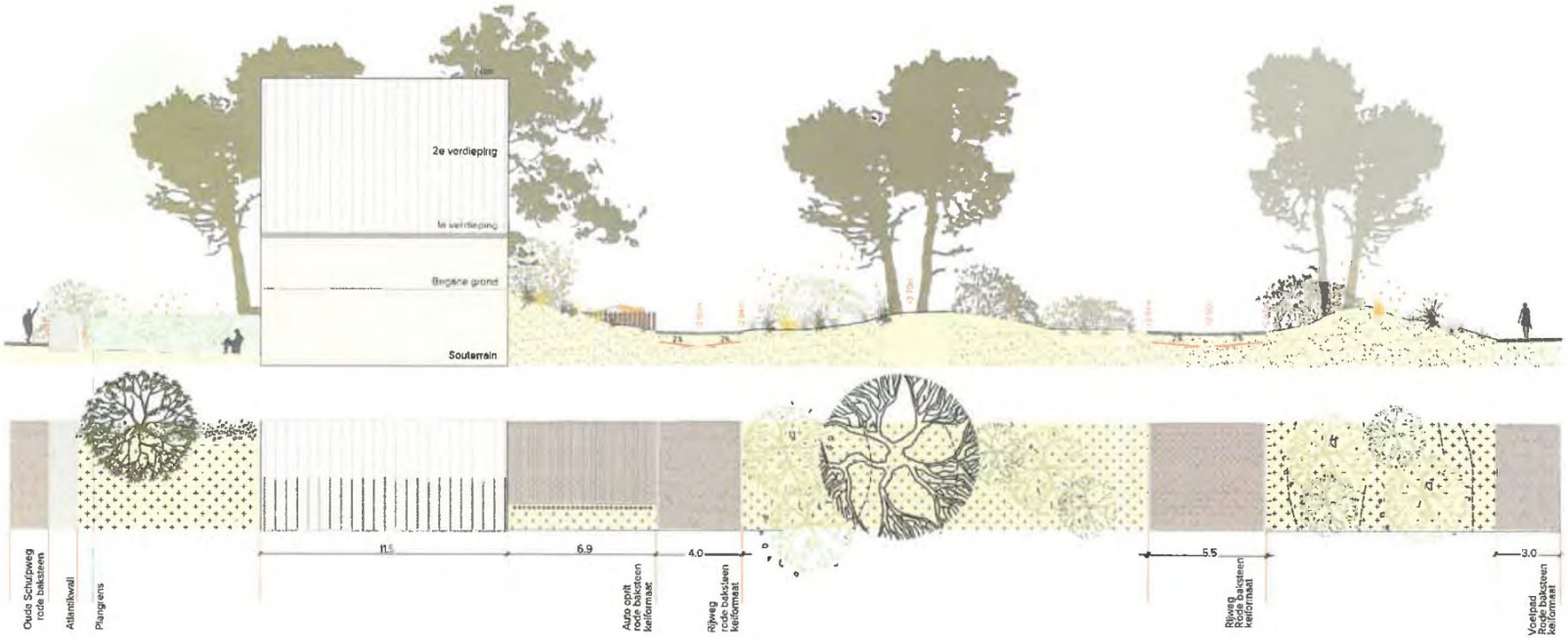
Bestaande bomenrij
(deels behouden)

4 DEELUITWERKINGEN



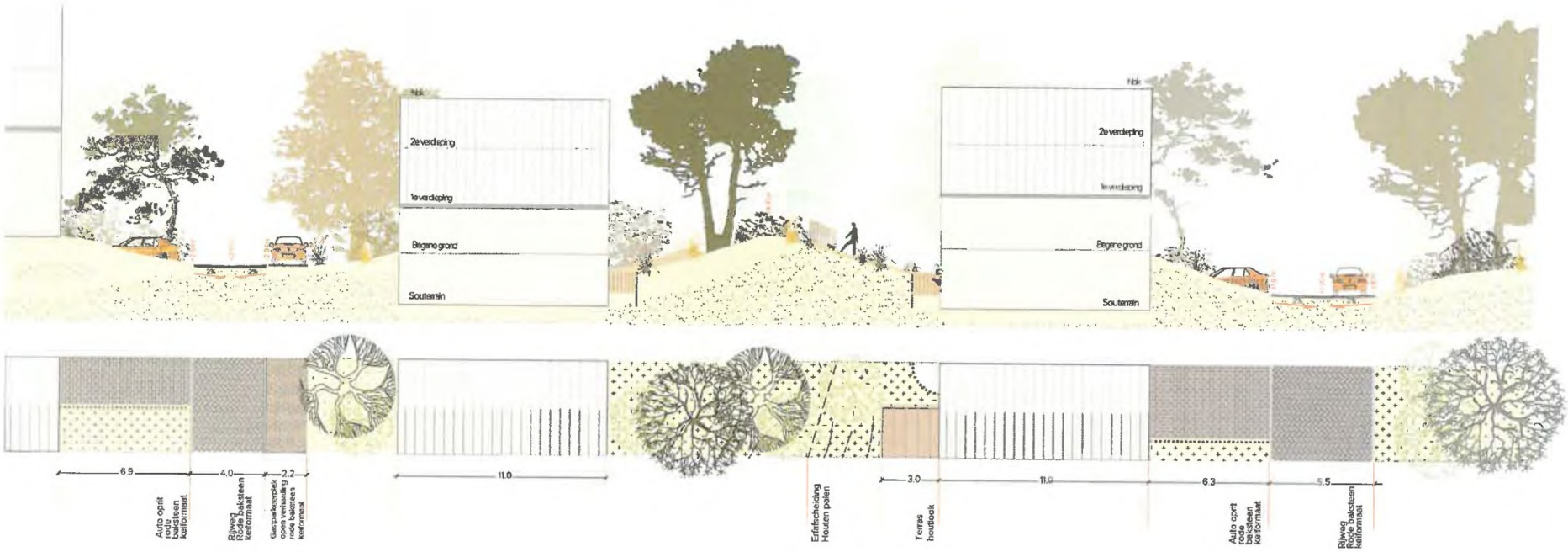
PROFIEL ZIJDE AAN OUDE SCHULPWEG
Principe doorsnede





PROFIEL MIDDEN ZANDERIJ
Principe doorsnede

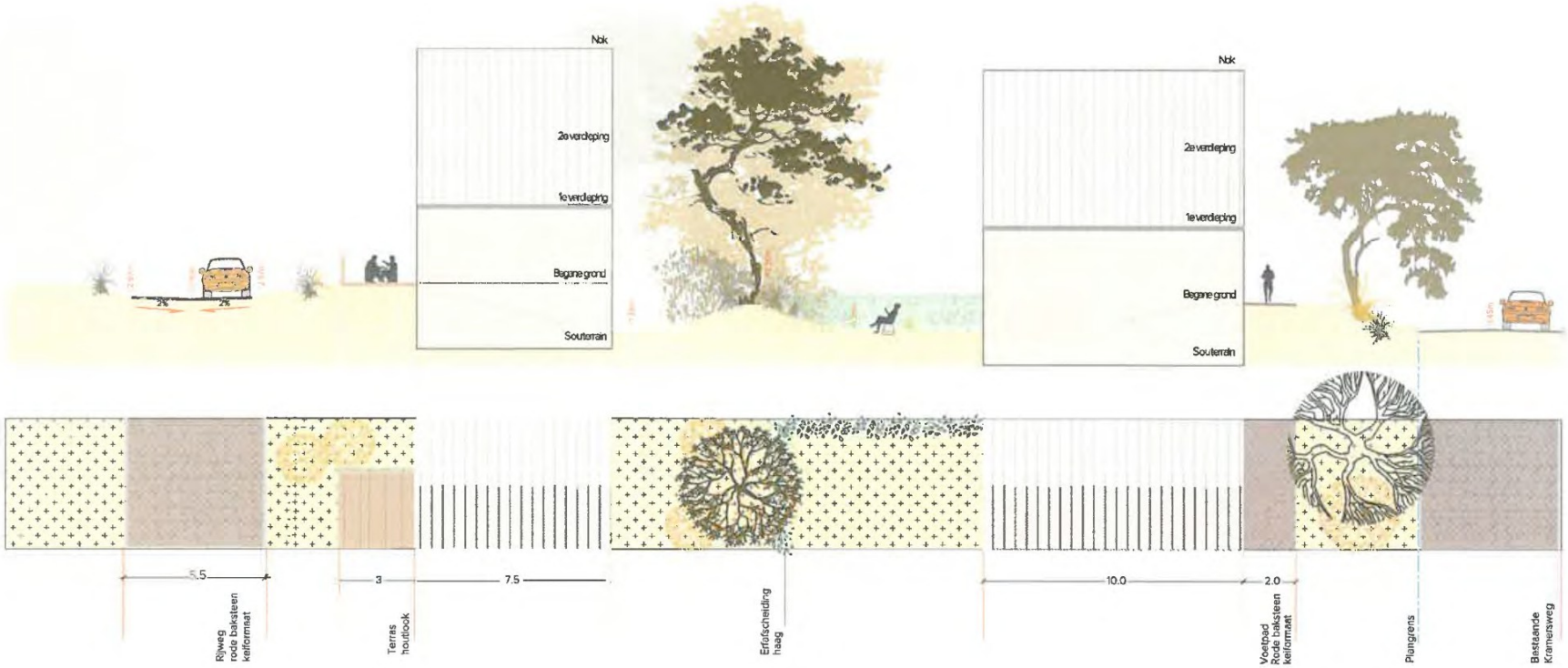




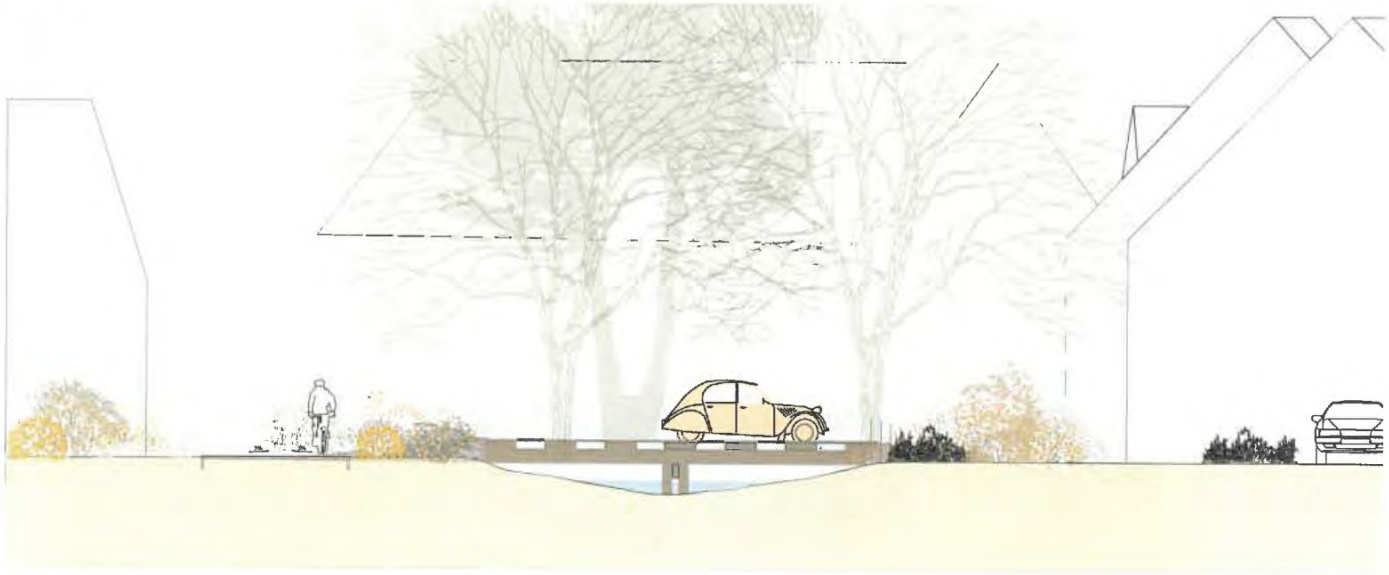
PROFIEL NOORDZIJDE ZANDERIJ
Principe doorsnede

Peilhoogten zijn indicatief



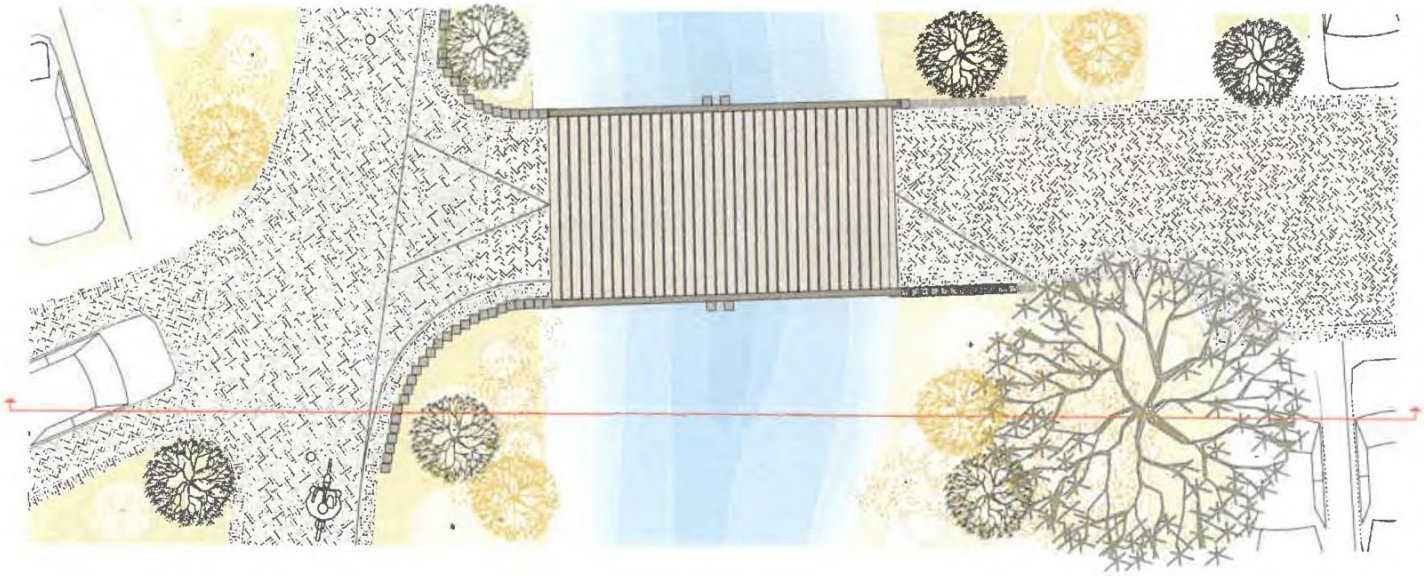


BRUG





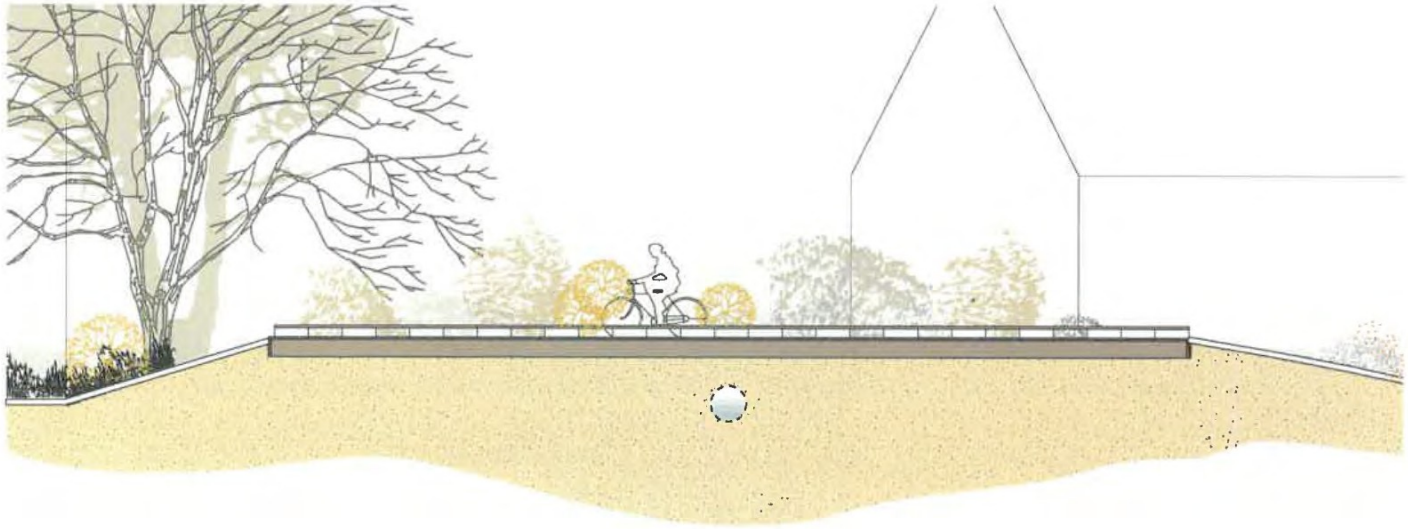
AANZICHT

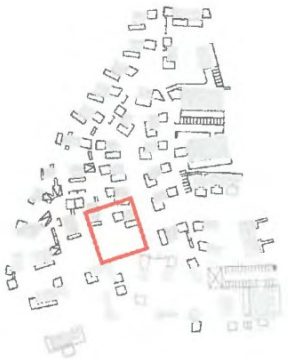




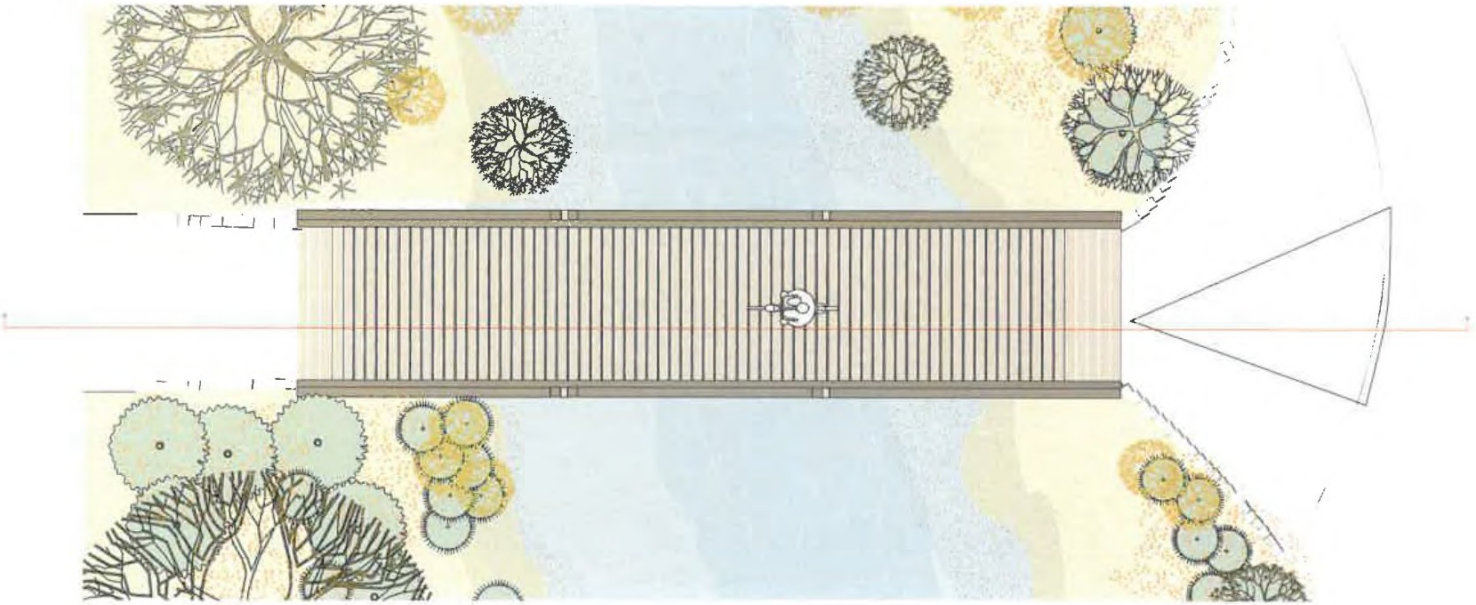


DAM





AANZICHT



PARKEERPLAATSEN EN AANTALLEN

LEGENDA

Overzicht parkeerplekken

Type		Aantal
	Openbare parkeerplekken/bezoek	16
	2 privé parkeerplekken op oprit	76
	parkeerplekken bewoners	55
13	Parkeren in parkeergarage	26
	Totaal	173





Colofon

Januari 2021
Amsterdam
Opdrachtgever: C. Nelis Bouw & Ontwikkeling
Status: Voorlopig ontwerp

Ontwerpteam BOOM Landscape: Jan Maas, Philomene ven der Vliet, Roshdy Eltonouby, Elena Dobretsova en Stathis Zimpounoumis

Auteursrecht: BOOM Landscape. Niets uit dit document mag deels of in delen zonder schriftelijke toestemming van BOOM Landscape op welke manier dan ook worden gebruikt, gereproduceerd of gepubliceerd.

BOOM
LANDSCAPE

BOOM Landscape
KSNM-Laan 293
1019 LE Amsterdam
info@boomlandscape.nl
+31 20 2357 404

Bylage 6

Beeldkwaliteitsplan Woningbouwontwikkeling

De Zanderij-Zuid, deelgebied 3 Castricum



PROJECTNR:	39970
REFERENTIENR:	39970_J_VO62.0_BEELDKWALITEITSPLANKRAMERSWEGTECASTRICUM_LA
REVISIENR:	A
GEMAAKT DOOR:	MGD
DATUM:	29-01-2021

INFO@LEEUWENKAMP.NL
WWW.LEEUWENKAMP.NL

LEEUWENKAM
ARCHITECTEN
ontwerp
advies
bouwmanagement

c.nelis bouw & ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1 Stedenbouwkundig plan

2 Analyse wijdere omgeving

3 Gebiedsindeling

4 Inspiratie

5 Materialisatie en kleuren

6 Massa en architectonische uitwerking

7 Principes inrichting en privacy

8 Welstandscriteria

9 Bijlagen

THIS DOCUMENT IS FOR PRODUCTION PURPOSES ONLY AND SHALL NOT BE PUBLISHED OR USED FOR ANY OTHER PURPOSE. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORISED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS DETAILED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND MOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer van de woningbouwlocatie Zanderij-Zuid, deelgebied 3, in de gemeente Castricum. Dit document kan worden gezien als een vervolg op het eerste deel, namelijk het landschapsinrichtingsplan. Het landschapsinrichtingsplan vormt de basis voor het nieuw te realiseren landschap. Vanuit deze basis is onderzocht welke beeldkwaliteit voor de bebouwing het beste aansluit op het nieuwe landschap en de bestaande omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de architectonische visie, met de beoogde sfeer van de deelgebieden, materiaaltoepassing en kleurrichtingen, geïllustreerd middels inspiratiebeelden. Deze uitgangspunten voor de beoogde beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing vormen samen met het landschapsinrichtingsplan het kader voor de nadere uitwerking en realisatie van dit unieke plangebied.



1 Stedenbouwkundig plan



STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Woningbouwtypologieën

Programma en inpassing in het landschap

Voor het woningbouwprogramma zijn op basis van het ruimtelijk kader Zanderij-Zuid, de volgende uitgangspunten opgenomen :

- bouwhoogte 1 laag met kap boven het verhoogde maaiveld; kap kan twee bouwlagen hebben;
- bouwhoogte incidenteel 3 lagen met kap;
- bergingen zijn mee-ontworpen of kunnen plaats vinden in het souterrain of onder/in verhoogd landschap komen;
- gevarieerde bebouwing
- PV-panelen dienen een eenheid te vormen met de architectuur en zijn mooi geïntegreed in het ontwerp, zodanig dat de panelen geen afbreuk doen aan het aanzicht ven de woning;

Indicatief bebouwingshoogten vanaf aangegeven peilhoogten

Rijwoningen drie/vijf-onder-één-kap : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 4 meter

Twee-onder-één-kap : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 4 meter

Vrijstaande woningen atlantikwall : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 3 - 5 meter

Vrijstaande woningen atlantikwall : bouwhoogte ca. 9 meter; goot ca. 3 - 5 meter

Vrijstaande woningen hoogduin : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 3 meter

Vrijstaande woningen hoogduin : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 4 meter

Patiowoningen : bouwhoogte ca. 6 meter; goot ca. 3 meter

Appartementen Noord bouwhoogte ca. 13,5 meter; goot ca. 9,5 meter

Appartementen Zuid : bouwhoogte ca. 10,5 meter; goot ca. 7,5 meter

Appartementen Sociaal : bouwhoogte ca. 13,5 meter; goot ca. 9,5 meter



THIS DOCUMENT IS COPYRIGHTED BY LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THE DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT PRIOR WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WILL OTHERWISE BE PROSECUTED TO THE FULLEST EXTENT POSSIBLE.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Programma oppervlakte

Kavel	Type woning	Aantal	Voetprint woongebouw
1	vrijstaand	1	115
2	vrijstaand	1	115
3	vrijstaand	1	115
4	vrijstaand	1	115
5	vrijstaand	1	115
6	vrijstaand	1	120
7	vrijstaand	1	80
8	vrijstaand	1	80
9	vrijstaand	1	120
10	vrijstaand	1	200
11	vrijstaand	1	150
12	vrijstaand	1	150
13	vrijstaand	1	150
14	vrijstaand	1	150
15	vrijstaand	1	240
16	vrijstaand	1	200
17	vrijstaand	1	180
18	vrijstaand	1	100
19	vrijstaand	1	93
20	vrijstaand	1	93
21	vrijstaand	1	93
22	vrijstaand	1	93
23	vrijstaand	1	93
24	vrijstaand	1	93
25	vrijstaand	1	93
26	vrijstaand	1	93
27	vrijstaand	1	93
28	vrijstaand	1	93
29	vrijstaand	1	115
30	vrijstaand	1	106
31	vrijstaand	1	106
32	vrijstaand	1	106
33	vrijstaand	1	106
34	vrijstaand	1	106
35	2^1kap	1	90
36	2^1kap	1	90
37	2^1kap	1	88
38	2^1kap	1	88
39	vrijstaand	1	92
40	rij 3^1kap	1	72
41	rij 3^1kap	1	72
42	rij 3^1kap	1	72
43	app. noord	15	544
44	app. zuid	12	544
45	patio	1	114
46	patio	1	114
47	patio	1	114
48	rij 5^1kap	1	72
49	rij 5^1kap	1	72
50	rij 5^1kap	1	72
51	rij 5^1kap	1	72
52	rij 5^1kap	1	72
53	app. sociaal	26	475
	Totaal:	103	6.999



THIS DOCUMENT IS PROTECTED BY COPYRIGHT AND/OR OTHER APPLICABLE INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS. THE COPYRIGHT OF THIS DOCUMENT AND ALL MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES ARE OWNED BY LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THE UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT EXPRESS, WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WE DO OTHERWISE BE PROVIDED BY APPLICABLE LAW.

2 Analyse wijdere omgeving



ANALYSE WIJDERE OMGEVING
Stationsweg en Mient

Kleuren en Materialen

Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing langs de Stationsweg en Mient is divers en terughoudend met een dorps karakter. De gevels zijn veelal van baksteen, soms geverfd of gekalmd in een lichte tint. Bij nieuwere panden komt ook houten gevelbetimmering voor. De kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn vooral uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bij winkels en bedrijven zijn op de begane grondlaag vaak panelen toegepast, in afwijkende kleuren en voorzien van reclame.

Gevelafwerking

Kleurenpalet



Metselwerk | Hout | Stucwerk



Dakafwerking

Pannen | Pannen | Donkerbruin















THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

ANALYSE WIJDERE OMGEVING
Puikman/Kramersweg/Geversweg

Kleuren en Materialen

Het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande omliggende woningen gelegen aan de Puikman, Kramersweg zijn in dit gebied met name terughoudend en afgestemd op de omgeving. Dit betekent voor een groot gedeelte het kleurspectrum rood tot donkerbruin met samenhang in materiaal en tinten. De gevels van de bebouwing zijn in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen, incidenteel gestuct en/of met hout als accent. Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of riet. Het appartementencomplex is afgedekt met een plat dak.

Gevelafwerking

Kleurenpalet



Metselwerk | Hout | Stucwerk



Dakafwerking

Rieten dak | Pannen | Donkergrijs/zwart















THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

3 Gebiedsindeling



GEBIEDSINDELING
Centrale thema's per deelgebied

Vanuit de verkenning van de bestaande omliggende bebouwing en hun verschillende kwaliteiten en kenmerking zijn er 3 deelgebieden ontstaan met een eigen sfeer en karakter. Per deelgebied zorgt de materialisatie en vormgeving van de bebouwing samen met het landschap er voor dat de buurt als één eenheid wordt gezien met de bestaande situatie.



THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THE DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS WORK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS, WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

GEBIEDSINDELING
Spoorzone









THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

GEBIEDSINDELING
Hoogduin









THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

GEBIEDSINDELING
Atlantikwall









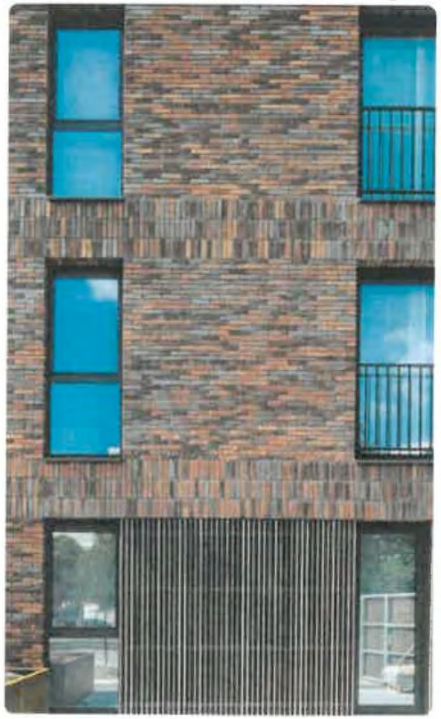
THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

4 Inspiratie



INSPIRATIE
Spoorzone

Appartementen - rijwoningen - patiowoningen - halfvrijstaande en vrijstaande woningen









THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

INSPIRATIE
Hoogduin

Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen










THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

INSPIRATIE
Atlantikwall

Vrijstaande woningen













THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

5 Materialisatie en kleuren



MATERIALISATIE
Spoorzone - Thema aarde

Materialenselectie en kleurstelling

De beoogde kleurstellingen voor dit gebied bestaan uit een breed scala aan rood-bruinachtige en antraciet tinten; uitgevoerd in voornamelijk genuanceerd metselwerk met accent; materiaalgebruik kozijnen in aluminium, staal of hout.

Lichte kleuren



Donkere kleuren



Accent kleuren



Gevelafwerking

Metselwerk voornamelijk



Hout accent



Witte steen accent

Dakafwerking

Pannen



Aarde tinten



Sedum





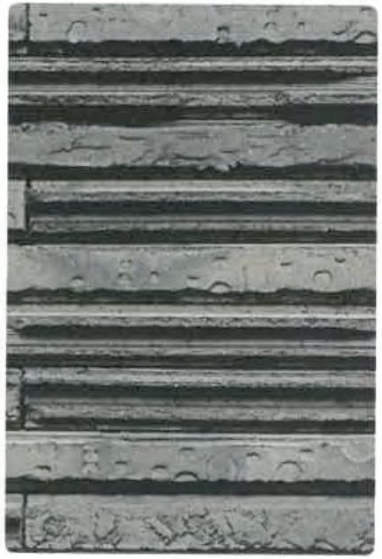














THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

MATERIALISATIE
Hoogduin - Thema zand

Materialenselectie en kleurstelling

De beoogde kleurstellingen voor dit gebied passen bij het duinlandschap, met een breed scala aan licht beige en zand tinten; grotendeels uitgevoerd in metselwerk, gecombineerd met natuurlijke elementen zoals hout als accent; materiaalgebruik kozijnen in aluminium, staal of hout.

Lichte kleuren



Donkere kleuren



Accent kleuren



Gevelafwerking

Metselwerk voornamelijk



Hout accent



Natuursteen accent



Dakafwerking

Gemeleerd



Pannen



Kalzip

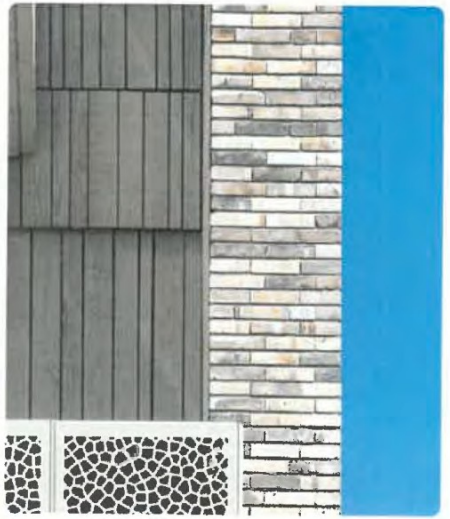


















THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

MATERIALISATIE
Atlantikwall - Thema zee

Materialenselectie en kleurstelling

De beoogde kleurstellingen voor dit gebied betreft een stijl die refereert aan de Atlantikwall en de zee, lichtgrijs, natuursteen, baksteen en/of geïnspireerd op woonschuren met veel hout van zwart tot bruin; materiaalgebruik kozijnen in aluminium, staal of hout.

Lichte kleuren

Donkere kleuren



Accent kleuren



Metselwerk



Hout



Verschillende formaten



Vlakke pan / leien



Kalzip



Mat verglaasd













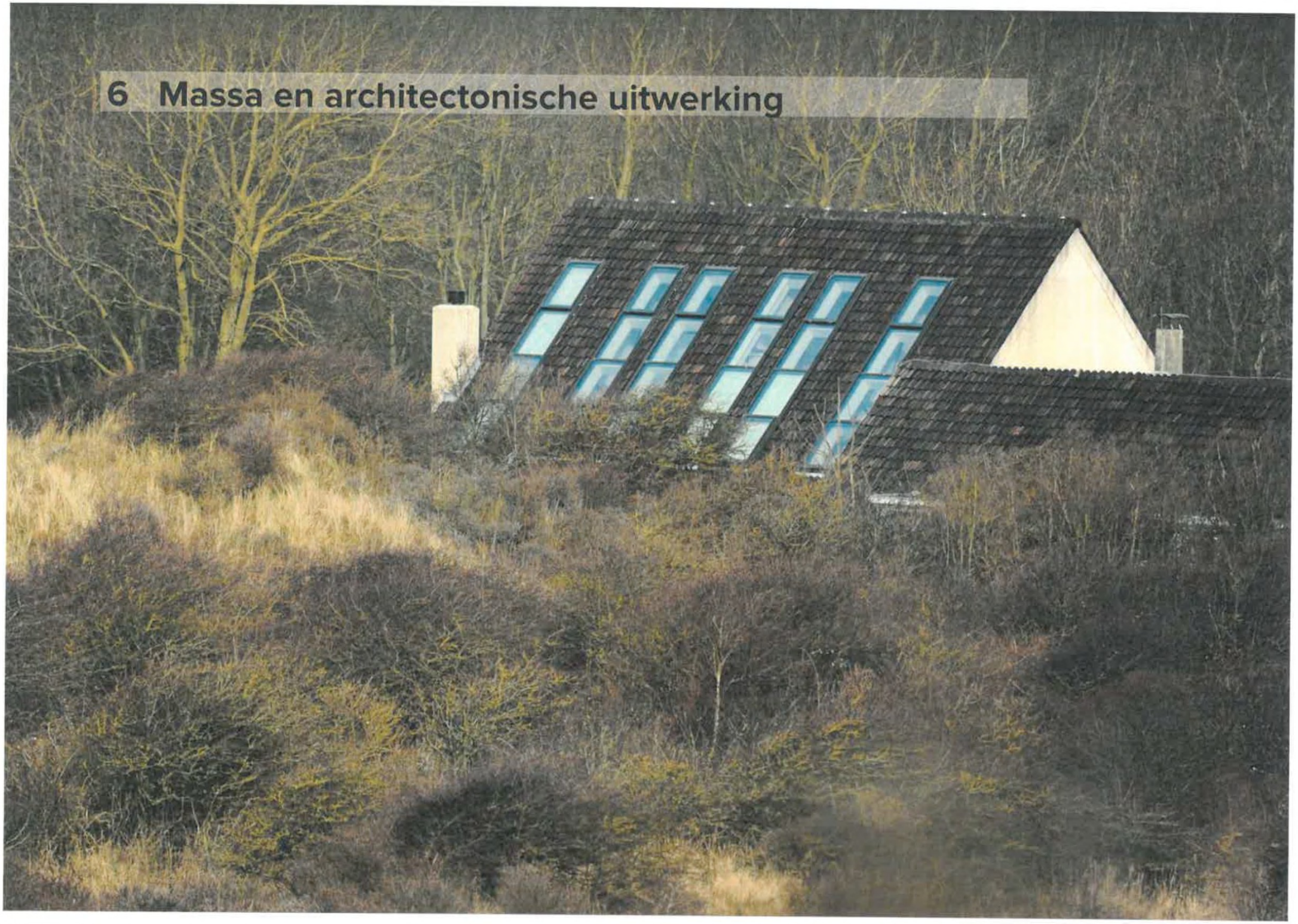






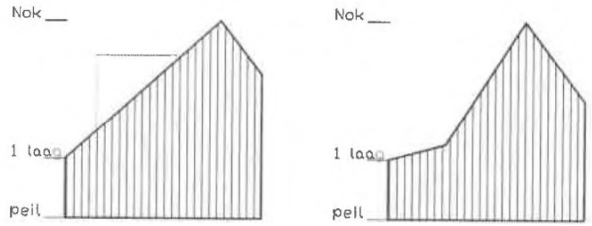
THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

6 Massa en architectonische uitwerking

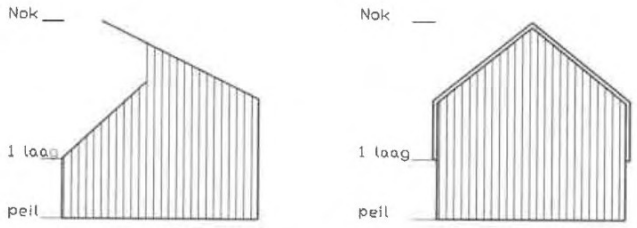


MASSA EN ARCHITECTONICHE UITWERKING
Kapvorming en goothoogte

Vanuit de kadernota wordt aangegeven om de grondgebonden woningen zo te ontwerpen dat ze vanaf de straatzijde ervaren worden als 1 laag met kap boven het verhoogde duinlandschap. Incidenteel kan er ook sprake zijn van 3 lagen met kap. Dit wordt bijvoorbeeld bij de appartementengebouwen toegepast. Aangezien vanuit het landschapsinrichtingsplan verschillende hoogtes in het landschap zijn ontworpen en dit zelfs per perceel behoorlijk kan verschillen vragen deze uitgangspunten om meer flexibele bouwmogelijkheden dan bij een 'tradionele' woningbouwontwikkeling, waar meestal geen sprake is van verhoogd landschap. Om de nieuw te realiseren woningen zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten bij het nieuwe landschap en de gebruiksmogelijkheden is er bij de bebouwingshoogtes rekening gehouden met verschillende goot- en bouwhoogtes, in plaats van één 'vaste' hoogte, om zo voldoende ontwerpvrijheid te creëren voor unieke woningen. Onderstaande voorbeelden geven een suggestie van hoe dit kan worden toegepast. In de zone van de Atlantikwall is tevens incident van plat dak toegestaan. Bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw, bevinden zich samen met de woonfuncties onder één en hetzelfde dak.



Asymmetrische dak



Lessenaarsdak

Dakbedekking doortrekken langs gevel tot laag 1








THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

MASSA EN ARCHITECTONICHE UITWERKING
Bebouwingskarakteristieken

De woningen gekleurd in zwart op de afbeelding hebben een kleurkarakteristiek. Naast de brede paletkleur van de drie verschillende thema's die veel flexibiliteit geeft, is er voor gekozen om op een paar kavels een zwarte woning te bouwen om meer spanning en een krachtiger karakter terug te zien in het nieuwe woongebied. De zwarte woningen zijn zo gesitueerd zodat één altijd zichtbaar is.

Deze bijzondere woningen kunnen gemaakt worden van diverse materialen zoals baksteen, hout, kalzip, pannen, etc.).



Zwarte wonning als accent



THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

PRINCIPE AANZICHT
Profiel van de Oude schulpweg tot de Kramersweg





THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

PRINCIPE AANZICHT
Profiel aan de zijde van Zanderijweg - Hoogduin





THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

AANZICHTEN

Profiel aan de zijde van de Oude Schulpweg - Atlantikwall





THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

7 Principes inrichting en privacy



PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY
Privé buitenruimte

Relatie openbaar - privé

De woningen in het Hoogduin hebben als privé buitenruimte een terras dat direct aan het duinlandschap grenst. Het reliëf in het landschap en de beplanting zorgen voor privacy tussen de terrassen en de nabij gelegen woningen onderling. Toch zal er op het terras behoefte zijn aan nog meer privacy. Om dit op een juiste manier vorm te geven kan gedacht worden aan een soort scheiding met een laag muurtje (of ander soort constructie) dat past bij de architectuur van de woning, waarbij het contact tussen de woning en het duinlandschap behouden blijft. Een hoge afscheiding of door bewoners zelf gekozen oplossingen zouden dit teniet kunnen doen. De maximale hoogte van de scheiding is één meter. Kleur en materiaal aansluitend op de omgeving (bijvoorbeeld steen, hout, staal).

Bij de woningen aan de westzijde is er ook sprake van een terras, waar een dergelijke afscheiding zou kunnen worden toegepast. Daarnaast bieden daar de tuinen door hun ligging naar de Atlantikwall ook gelegenheid om in privacy te verblijven. Hier zal deze behoefte waarschijnlijk minder groot zijn dan in het hoogduin. De overige erfafscheidingen zijn toegelicht in het landschapsinrichtingsplan.





Voorbeelden erfafscheidingen tussen privé en openbaar





Terras als privé ruimte met muurtje als onderdeel van de woning



Gesloten en open zuidgevels volgens omgeving en privacy

THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY
Gevelopeningen

Een ander belangrijk aspect vanwege privacy zijn de gevelopeningen. Dit is vooral van belang voor de woningen die aan meerdere zijden grenzen aan andere percelen. In dit overzicht is weergegeven op welke wijze hier richting aan kan worden gegeven.

Contact met het landschap door grote openingen

Beperkte openingen voor privacy

Overgang binnen-buiten met een terras als verlengstuk van de woonkamer en een open relatie met het landschap

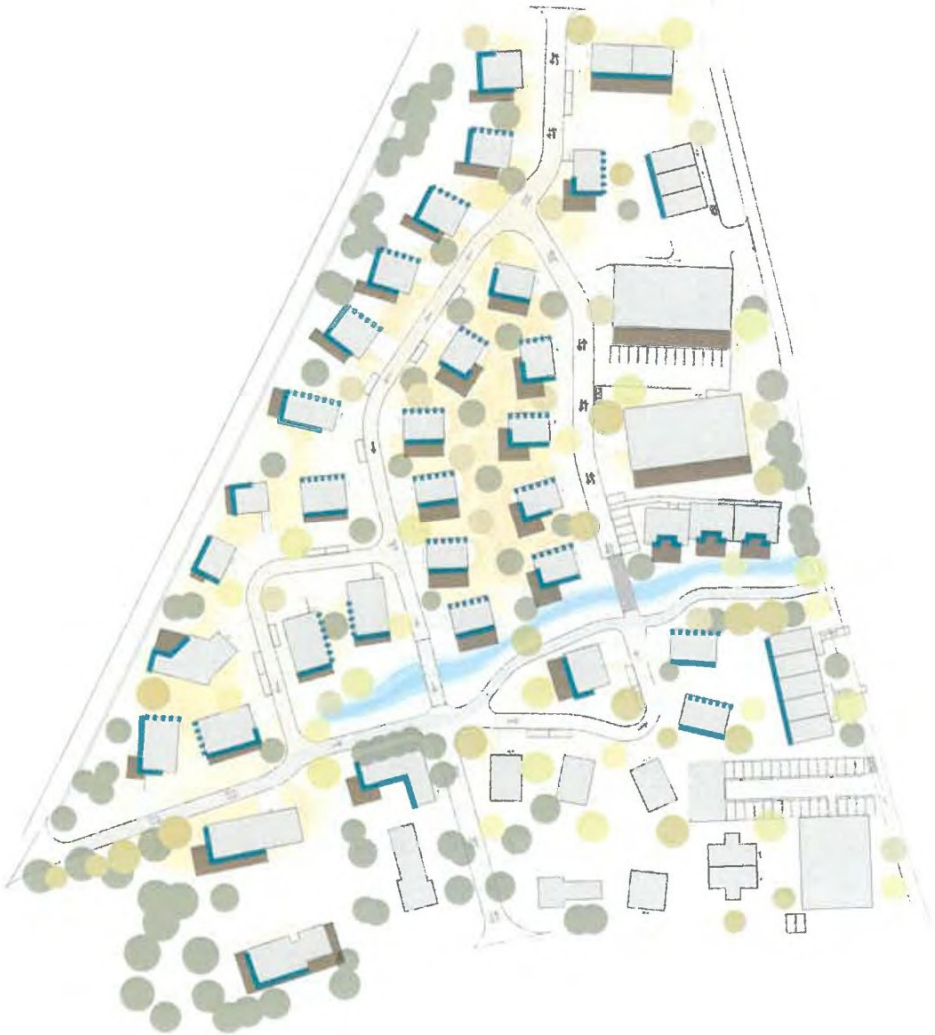




Daglicht in souterrain - koekoeks



Kleine openingen voor meer privacy



THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY
Spelen

Het beoogde landschap vraagt om een natuurlijke invulling voor speelvoorzieningen. De speelplekken krijgen een natuurlijke uitstraling, aansluitend bij het duinlandschap en de overige natuurlijke kenmerken. De speelelementen worden in het landschap geïntegreerd, bijvoorbeeld middels een glijbaan ingegraven in het landschap, een grote boomtak, boomstammen, etc.

Op deze manier is er ook voor de jongere doelgroep aandacht voor het unieke landschap en de natuur.











THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY
Spelen







THIS DOCUMENT IS FOR PRESENTATION PURPOSES ONLY AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT EXPRESS WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN AND WOULD OTHERWISE BE CONSIDERED COPYRIGHT INFRINGEMENT.

8 Welstandscriteria



WELSTANDSCRITERIA
Uitgangspunten

De ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in onder meer de Kadernota Zanderij Zuid (vastgesteld in februari 2012), Welstandsnota (vastgesteld in 2013) en de Ruimtelijke kader Zanderij Zuid deelgebied 3 (vastgesteld in maart 2020). Op basis van deze documenten is de volgende welstandcriteria doorgewerkt.

In het Beeldkwaliteitsplan en de Gebiedsvisie Zanderij wordt voorgesteld binnen dit deelgebied de als gevolg van de zandwinning verdwenen duinrand ten zuiden van de Oude Schulpweg/Atlantik Wall weer te herstellen. Voor de ontwikkeling van bebouwing en openbaar gebied geldt ook in dit deelplan als hoofdthema: "bouwen met het landschap"

Gebiedsbeschrijving

Functie

Dit plandeel is gelegen tussen dorp en duin. In het bijzonder gaat de gedachte uit naar een sterk met het landschap verweven woonvormen: een "Woonlandschap" zoals reeds werd aangegeven in de Gebiedsvisie Zanderij en het concept "Duinrandwonen".

Diversiteit van bebouwing en typologie krijgt gestalte door een contrasterende uitwerking van de drie gebieden :

- gebied Spoorzone: een gebied begrensd door de Kramersweg en tegenover de spoorlijn met een mix van woontypologie (appartementen, rijwoningen, patiowoningen, half vrijstaand en vrijstaande woningen) en dus een combinatie met kleinschalige en grootschalige bebouwingsobjecten
- gebied Hoogduin: kleinschalig "los" verkavelde bouwgrond tussen twee gebieden, waarbij de woningen als één laag met kap ervaren worden
- gebied Atlantikwall: zo benoemd omdat het begrensd wordt door een deel van de Atlantikwall, langs de Oude Schulpweg. Kleinschalig "los" verkavelde bouwgrond met alleen vrijstaande woningen

Structuur

Een vooraf bedacht/ontworpen duinlandschap en waterhuishoudkundige structuur vormt het fysieke en ruimtelijke kader voor de positionering van bebouwing en infrastructuur. Voor de externe ontsluiting zal het gebied zijn aangewezen op de thans bestaande structuur van wegen. Het verlengde van de Puikman en een punt vanaf de Kramersweg aan de oostzijde van het terrein zijn mogelijke ontsluitingspunten. Ook via de Zanderijweg die zal tot de Geversweg uitgebreid worden. En een aan te leggen toegangsweg tussen het gebied Spoorzone en Hoogduin in.

Bij de situering van de bebouwing dient de zichtlijn van het station naar de bosrand behouden te blijven. Met de inpassing van een kwelwaterzone in het gebied dient rekening te worden gehouden. De daarbij vrijkomende grond kan worden gebruikt voor het beoogde herstel van de duinrand in het gebied.

WELSTANDSCRITERIA
A. Spoorzone

Ligging

- de rooilijnen van de hoofdmassa's moeten ten opzichte van elkaar verspringen
- de bebouwing situeren naast de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- de bebouwing wordt geplaatst in het opgetilde glooiende maaiveld
- de inrichting rondom de appartementsgebouwen en patiowoningen heeft een open karakter
- het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen
- voor enkele hoofdgebouwen geldt dat zij qua oriëntatie moeten zijn gericht op de wadi en het oost-westgerichte en doorgaande fietspad

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een heldere plattegrond
- de hoofdvorm heeft bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap, incidenteel 3 lagen met kap, kelders zijn verdiept of halfverdiept mogelijk
- de nok oriëntatie is wisselend
- de woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid, dat past in het onregelmatig glooiende duinlandschap
- bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw
- aanbouwen en dakkapellen vormen qua architectuur een onderdeel van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Ligging deelgebieden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering is nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar, geheel transparant is een mogelijkheid
- kozijnen (hout of aluminium), dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleuren

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de omgeving : aardse tinten, genuanceerd roodbruinachtige en antraciet tinten
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk met hout en/of wit tinten als accent
- hellende daken gedekt met keramische pannen (antraciet of aardse tinten) of sedum
- toegevoegde architectonische elementen: natuursteen of natuurbeton
- metselwerk verschillend ten opzichte van elkaar (patronen en formaten)

Aanvulend criterium voor erf- of perceelafscheidingen

Algemeen

Tussen de appartementsgebouwen en patiowoningen dient transparantie te worden bereikt door het inrichten van een open landschap met duinvegetatie; dit type landschap wordt doorgezet naar openbaar gebied. Ter waarborging van de privacy is in de tuinen van de woningen een haag (ca. 1,8 m hoog) mogelijk, daar waar in het LIP aangegeven.

Vormgeving

- sterke architectonische eenheid, met eigen karakter, variatie in architectuur

Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en gebouwtypes in het landschap als drager
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde glooiende maaiveld. Incidenteel 3 lagen met kap met name langs de noordrand

WELSTANDSCRITERIA
B. Hoogduin

Ligging

- voor enkele hoofdgebouwen geldt dat zij qua oriëntatie moeten zijn gericht op de wadi en het oost-westgerichte en doorgaande fietspad
- de bebouwing situeren naar of langs de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- de bebouwing wordt geplaatst in het verhoogde maaiveld
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar maar volgen de weg
- het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenduidige opbouw en plattegrond
- de hoofdvorm heeft bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap, incidenteel 3 lagen met kap, kelders zijn verdiept of halfverdiept mogelijk
- de nok oriëntatie is wisselend
- de woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid dat past in het onregelmatig glooiende duinlandschap
- bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw
- aanbouwen en dakkapellen vormen qua architectuur een onderdeel van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Ligging deelgebieden

Terras

- het terras bestaat uit een eenvoudige stenen bestrating, of houten/houtlook vlonders
- het materiaal- en kleurgebruik van het terras is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap; een eenduidige vormgeving, herhaling mogelijk
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar, optimale transparantie naar het privédeel toegestaan
- kozijnen (hout of aluminium), dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume
- metselwerk met verschillende patronen en formaten

Materiaal en kleuren

- materialen en kleuren voor dit gebied passen bij het duinlandschap: licht bruin, beige en zandtinten
- incident in zwart daar waar in het plan aangegeven
- gevels van bebouwing kunnen variëren van metselwerk/leien/hout
- hellende daken dekken met keramische (gemêleerd/antraciet) pannen/leien of kalzip (grijstint).

Aanvullend criterium voor erf- of perceelafscheidingen

Algemeen

Zoveel mogelijk een eenheid vormend met het omringende landschap. Ter waarborging van de privacy tussen de woningen is in de tuinen van de woningen een haag (ca. 1,8 m hoog) mogelijk, daar waar in het LIP aangegeven.

Vormgeving

- woningen in kleine volumes (vrijstaand en twee onder één kap) tegen het duin aan, ingegraven in het duin. Het duinlandschap wordt ingericht als een doorlopend landschap.
- sterke architectonische eenheid, met eigen karakter

Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en gebouwtypes in het landschap als drager
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde glooiende maaiveld.

WELSTANDSCRITERIA
C. Atlantikwall

Ligging

- de bebouwing situeren naar of langs de weg met behoud van doorzichten naar de duinkant
- de bebouwing wordt geplaatst in het opgetilde glooiende maaiveld
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar maar volgen de weg
- afbouw naar niveau atlantikwall benoemen
- het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen
- voor enkele hoofdgebouwen geldt dat zij qua oriëntatie moeten zijn gericht op de wadi en het oost-westgerichte en doorgaande fietspad

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenduidige opbouw met een eenvoudige plattegrond
- de hoofdvorm heeft bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap, incidenteel 3 lagen met kap, kelders zijn verdiept of halfverdiept mogelijk
- de nok oriëntatie is wisselend
- de woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid dat past in het onregelmatig glooiende duinlandschap
- bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw
- aanbouwen en dakkapellen vormen qua architectuur een onderdeel van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Ligging deelgebieden

Terras en Tuin

- het terras bestaat uit een eenvoudige stenen bestrating, of houten/houtlook vlonders
- het materiaal- en kleurgebruik van het terras is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning
- de woningen zijn aangesloten aan de Atlantikwall door een groene tuin

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar, optimale transparantie naar het privédeel toegestaan
- kozijnen (hout of aluminium), dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren

Materiaal en kleuren

- materialen en kleuren sluiten aan op de kleuren uit de omgeving : lichtgrijs en verschillende lichte bruin tinten, zandtinten, accentkleur (wit, groen), incident in zwart daar waar in het plan aangegeven
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk /leien. De gevel mag ook voor zien worden van hout indien gewenst
- hellende daken dekken met leien, keramische pannen (grijs/antraciet), mat verglaasd of kalzip (grijstint); Platte afdekking is toegestaan als incident (max. 3 van de 15 woningen)

Aanvulend criterium voor erf- of perceelafscheidingen

Algemeen

Zoveel mogelijk een eenheid vormend met het omringende landschap. Ter waarborging van de privacy tussen de woningen is in de tuinen van de woningen een haag (ca. 1,8 m hoog) mogelijk, daar waar in het LIP aangegeven.

Vormgeving

- woningen in kleine volumes tegen de Atlantikwall, ingegraven in het duin. Het duinlandschap wordt ingericht als een doorlopend landschap.

Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en gebouwtypes in het landschap als drager
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde glooiende maaiveld.

9 Bijlagen



KADERNOTA ZANDERIJ ZUID
Gemeente Castricum februari 2012

De Zanderij is het gebied aan de westkant van Castricum, tussen de spoorlijn en de duinen. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door het terrein van "Duin en Bosch" en aan de zuidzijde door de Beverwijkerstraatweg. Voor het hele Zanderijgebied is in 2008 een gebiedsvisie vastgesteld (Gebiedsvisie Zanderij). Voor de nadere uitwerking van het zuidelijke deel is in 2012 de Kadernota Zanderij - Zuid vastgesteld.

De kadernota beschrijft de gewenste ontwikkeling van het gebied en geeft hiervoor de randvoorwaarden ten aanzien van functies en beeldkwaliteit. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een geleidelijke overgang van het dorp naar de duinen. Uitgangspunt is een golvend landschap met representatieve en alzijdige bebouwing met diversiteit als kenmerk. Het gebied behoud voor een deel haar open karakter. Rekening wordt gehouden met de aanwezige zichtlijnen, de waterhuishouding van het gebied en het aanwezige bodemreliëf.

Binnen het gebied wordt een aantal deelgebieden onderscheiden: deelgebied 1 'tussen Spoorlijn, Puikman en Deelgebied 2', deelgebied 2 'tussen Puikman, Kramersweg en deelgebied 1', deelgebied 3 'tussen Kramersweg, Oude Schulpweg en Spoorlijn' en deelgebied 'Stationsomgeving'.

Deelgebied 3 : Tussen Kramersweg, Ouode Schulpweg en Spoorlijn

Het gebied wordt begrensd door de spoorlijn, de Kramersweg en de Atlantik Wall, welke een scherpe afbakening met het tuindersgebied Zanderij-Noord vormt. Ook naar de oostzijde (spoorlijn) en zuidzijde (Kramersweg) is het gebied duidelijk begrensd. Bepalend voor het ruimtelijk karakter is de aanwezigheid van het gebouwencomplex van kapitein Kaas.

De oppervlakte van het deelgebied bedraagt ca. 37.000 m2 waarvan ca. 7.000 m2 bezet wordt door de bedrijfsbebouwing.

In het Beeldkwaliteitplan en Gebiedsvisie Zanderij wordt voorgesteld binnen dit gebied de als gevolg van de zandwinning verdwenen duinrand ten zuiden van de Oude Schulpweg/Atlantik Wall weer te herstellen. Voor de ontwikkeling van de bebouwing en openbaar gebied geldt ook in dit deelplan als hoofdthema : " Bouwen met het landschap".

Functie

Evenals de beide andere deelgebieden (1 en 2) leent ook dit deelgebied zich voor een naar functie en verschijningsvorm gevarieerde bebouwing. De mogelijkheid grotere bebouwingseenheden in dit gebied te situeren biedt kansen voor meer ruimtevragende voorzieningen. In het bijzonder gaat de gedachte uit naar bijzondere sterk met het landschap verweven woonvormen : een "Woonlandschap" zoals reeds werd aangegeven in de Gebiedsvisie.

Structuur

Een vooraf bedacht/ontworpen duinlandschap en waterhuishoudkundige structuur vormt het fysieke en ruimtelijke kader voor de positionering van bebouwing en infrastructuur. Dit landschap staat in principe op zichzelf en is onafhankelijk van een bouwprogramma ontworpen. Gedacht kan worden aan een mix van met het landschap verweven kleinschalige bebouwingsobjecten zoals het in de Gebiedsvisie Zanderij genoemde woonlandschap en het concept "duinrandwonen". Maar ook een combinatie met meer grootschalige, op de omvang van de thans nog aanwezige bedrijfsbebouwing geïnspireerde bebouwingclusters is in deze omgeving goed denkbaar. Ook dit deelgebied van de Zanderij-Zuid biedt kansen voor niet-woonfuncties vanwege de ligging tussen dorp en duin in de nabijheid van het station. Voor de externe ontsluiting zal het gebied zijn aangewezen op de thans bestaande structuur van wegen : het verlengde van de Puikman en een punt vanaf de Kramersweg aan de oostzijde van het terrein zijn mogelijke ontsluitingspunten. Bij de situering van de bebouwing dient de zichtlijn van het station naar de bosrand behouden te blijven. Met de inpassing van een kwelwaterzone in het gebied dient rekening te worden gehouden. De daarbij vrijkomende grond kan worden gebruikt voor het beoogde herstel van de duinrand in het gebied.



Varianten invulling plangebied (footprint ca. 7000m²)

Beeldkwaliteit

a. Concept

Golvend en in noordelijke richting opklimmend rond de bebouwing doorgaand duinlandschap.

b. Aanpak ontwikkeling

- ruimte bieden aan particulier en collectief opdrachtgeverschap in verschillende financieringscategorieën.
- langzame ontwikkeling in overeenstemming met de groei van het te creëren nieuwe landschap.

c. Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en gebouwtypes in het landschap als drager.
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde, glooiende maaiveld. Incidenteel 3 lagen met kap, met name langs de noordrand
- op de bollenteelt geïnspireerde bebouwing :

- bollenschuren, sobere bakstenen gebouwen, pakhuisachtig, baksteen, bruin, en/of

- enkele vrolijke, gekleurde objecten in het landschap

d. Materialisatie

- voorming van architectonisch verwante bebouwingsclusters.
- vorming van Buitenplaatsen : inwendig sterke architectonische eenheid, sterk contrasterend met de bebouwing en ruimte "buiten" de Buitenplaats.

e. Terreininrichting en erfscheidingen

Zoveel mogelijk een eenheid vormend met het omringende landschap.

Bouwen met het landschap : een voorbeeld

Gelet op de omvang van het gebied en de te verwachten lange en gefaseerde ontwikkelperiode is vooralsnog volstaan met het tonen van een aanpak waarbij een vooraf "bedacht" landschap wordt ingericht op basis van verschillende programmatische uitgangspunt en maar met eenzelfde footprint (7.000m2). Deze verkenning dient als voorbeeld en illustratie ven de in de Kadernota voorgestane werkwijze met betrekking tot het bouwen in en met het landschap.

f. Het bedachte landschap

Uitgangspunt is in het Beeldkwaliteitplan en de Gebiedsvisie Zanderij geïntroduceerde idee de rand van het afgegraven duingebied (de Zanderij) te herstellen. De eerste figuur toont een glooiend, tot 4 m hoog opklimmend duin langs de noord-westzijde van het gebied, scherp begrensd door de (monumentale) Atlantik Wall. Het zuidoostelijke, lagergelegen terreingedeelte wordt dooraderd door een netwerk van waterbergingsvijver waardoor tevens een vrij doorzicht naar de duinen kan worden veiliggesteld. Het opgetilde maaiveld biedt overeenkomstig de deelgebieden 1 en 2 de mogelijkheid het parkeren uit het zicht (onder de bebouwing, afgeschermd door reliëf) in te passen.

g. Modellen

- woningen in een door kwelwaterstroompjes dooraderd landschap. Woningen in kleine volumes (vrijstaand en tweekap) tegen het duin aan, ingegraven in het duin, op duintjes, overdekt met duin, aan de duinvoet en in het water. Het duinlandschap als gemeenschappelijke tuin.
- een compositie van kleine en grote bouwvolumes als dan niet woningen gecombineerd met niet-woonfuncties.
- grotere bebouwingsclusters (wonen en niet-wonen) ingegraven in het duin in een rond de bebouwing doorlopend duinlandschap.
- een aaneengesloten structuur van door het landschap overdekte, met het duinreliëf meelopende (woon-) bebouwing.



Varianten invulling plangebied (footprint ca. 7000m²)

THIS DOCUMENT IS AND REMAINS THE PROPERTY OF LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. THIS DOCUMENT CONTAINS MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT PRIOR WRITTEN PERMISSION FROM LEEUWENKAMP ARCHITECTEN. WILLFUL INFRINGEMENT OF COPYRIGHT IS PUNISHABLE BY LAW.

WELSTANDNOTA
Gemeente Castricum 2013

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn veelal van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Bij nieuwere panden komt ook houten betimmering voor. De kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

De spoorzone, Oranjelaan en Soomerwegh zijn hoofdroutes. De individuele bebouwing bestaat in hoofdzaak uit achterkanten van seriematige woongebieden en enkele individuele grootschalige gebouwen en voormalige boerderijen. Onder dit gebied vallen ook de dorpsranden (met uitzondering van de Brakersweg, die vanwege het landelijk karakter onder het buitengebied valt).

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's mogen ten opzichte van elkaar verspringen
- de bebouwing situeren naar de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap (een zadeldak, piramidedak of mansardekap)
- bedrijfsgebouwen hebben één laag met zadeldak
- de nok is in beginsel evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- bedrijfsgebouwen eenvoudig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- hellende daken dekken met keramische pannen, sedum of riet
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

Voor grote (her) ontwikkelingen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als basis dient voor de begeleiding van de planvorming op plaatsing en verschijningsvorm.

Een beeldkwaliteitsplan is geen weigeringsgrond voor een aanvraag omgevingsvergunning. Dit houdt in dat een beeldkwaliteitsplan afspraken zijn en geen regels. Het is daarom gebruikelijk om een aparte paragraaf met welstandscriteria op te nemen in een beeldkwaliteitsplan.

Bij het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kan de raad beslissen om de aparte paragraaf op te nemen als bijlage in de welstandsnota. Deze nieuwe, door de raad vastgestelde, welstandscriteria worden opgenomen als bijlage in de welstandsnota zodat de criteria rechtsgeldig zijn.

Alle aanvragen die betrekking hebben op de nieuwe (her)ontwikkeling worden dan getoetst aan de bijhorende welstandscriteria. Na realisatie van het project wordt het gebied automatisch weer een luw, reguller of bijzonder welstandsgebied.

NIVEAUKAART WELSTAANDSNOTA : REGULIERE



THIS DOCUMENT IS PROTECTED BY COPYRIGHT AND CONTAINS CONFIDENTIAL AND PRIVILEGED INFORMATION. THE INFORMATION CONTAINED IN THIS DOCUMENT IS PROPRIETARY MATERIAL PROTECTED UNDER INTERNATIONAL COPYRIGHT LAWS AND TREATIES. ANY UNAUTHORIZED REPRINT OR USE OF THIS DOCUMENT OR THE DESIGNS INCLUDED IN THIS DOCUMENT IS PROHIBITED. NO PART OF THIS WORK MAY BE REPRODUCED, OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM UNLESS EXPRESS WRITTEN PERMISSION IS GIVEN BY LEEUWENKAMP ARCHITECTEN BV OR THEIR DESIGNATED REPRESENTATIVE.

RUIMTELIJK KADER ZANDERIJ ZUID DEELGEBIED 3
Raadsvoorstel Castricum 5 maart 2020

Vaststelling ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie van Kaptein Kaas aan de Kramersweg met 12 aangrenzende percelen.

Programma en inpassing in het landschap

Voor het woningbouwprogramma zijn in de kadernota Zanderij-Zuid de volgende kaders

opgenomen:

- bouwhoogte 1 laag met kap
- bouwhoogte incidenteel 3 lagen met kap
- gevarieerde bebouwing
- particulier collectief opdrachtgeverschap
- spreiding bouwvolumes en gebouwtypen.

De gestelde bouwhoogten zorgen voor een automatische selectie in gebouwtypen, namelijk appartementen en grondgebonden woningen. De patiowoningen en twee onder één kapwoningen zijn hieraan toegevoegd om de gevarieerde bebouwing en spreiding in bouwvolumes te waarborgen. De vrijstaande woningen zullen nagenoeg allemaal worden verkocht als kavels, zodat ook wordt voorzien in particulier opdrachtgeverschap. Het gedifferentieerd woningbouwprogramma van 26 sociale appartementen, 6 twee onder één kapwoningen, 3 patiowoningen, 37 vrijstaande woningen en 27 appartementen, betekent dat er wordt gebouwd voor starters, gezinnen en senioren. Middels het particulier opdrachtgeverschap kunnen bewoners zelf bepalen wat ze bouwen. Hierdoor zijn de vrijstaande woningen niet alleen geschikt voor gezinnen maar kunnen ook senioren levensloopbestendige woningen realiseren. De 27 appartementen zijn zeer geschikt voor senioren.

De 2 appartementsblokken en het blok sociale woningen zijn aan de spoorzijde van het plangebied gesitueerd op een manier dat er tussendoor maximaal "lucht" vanuit het dorp richting de duinen open blijft.

De plaatsing van de appartementsblokken in het plangebied is ook dusdanig gekozen dat:

- deze niet elkaars bezonning wegnemen door een opbouw in hoogte van patiowoningen in het zuiden via '2 lagen met een kap' naar '3 lagen met een kap' in het noorden.
- deze niet direct grenzen aan de doorzichtzone over de waterberging in het plangebied
- ze ontsloten gaan worden òf van binnenuit het plangebied òf vanaf de Kramersweg voorbij de toegang tot de P&R van het station, zodat het doorgaande verkeer weinig interferentie van het bestemmingsverkeer zal ondervinden.

In het middengebied zullen naast vrijstaande woningen de 2 onder 1 kap woningen gesitueerd worden om het doorgaande landschap zoveel mogelijk de ruimte te geven.

Langs de tankmuur bevinden zich de private percelen waarop vrijstaande woningen gepland zijn. Kavels voor de verkoop t.b.v. vrijstaande woningen worden richting noord langs de muur doorgezet.

Op deze manier verloopt zowel de bebouwingshoogte als de bebouwingsdichtheid van hoog in het oosten (dorpszijde) naar laag in het westen (duinkant) in het plangebied.

Het argument om geen doorbraak in de tankmuur te maken, omdat juist de lengte op deze plaats uniek is en nergens meer zo goed te ervaren is, wordt onderkend. Dat geldt ook voor het argument om geen doorbraak in de tankmuur te maken, omdat dat een onveilige aansluiting van de fietsroute op de Oude Schulpweg tot gevolg heeft.

Binnen het plangebied zal een doorlopend nollenlandschap gecreëerd worden waarbij:

- de ontsluitingsweg zonder stoepen door het plangebied zal slingeren over de geïntroduceerde hoogtes;
- de bebouwing als gevolg van slechts een enkel volume per kavel – waarbij de berging is opgenomen – zoveel mogelijk open ruimte zal handhaven.
- geen schuttingen en losse bergingen toegestaan zijn. Dit zal in een kavelpaspoort vastgelegd worden en privaatrechtelijk en waar mogelijk via het bestemmingsplan worden geborgd. Eventueel zou er een open schaapshek toegepast kunnen worden om het eigen kavel af te zetten t.b.v. bijvoorbeeld kinderen en honden.
- in een landschapsplan de inrichting d.m.v. voorgeschreven specifieke beplanting voor een nollenlandschap worden vastgelegd;
- bestaand groen van waarde gehandhaafd zal blijven en opgenomen zal worden in het landschapsplan, zodat er van meet af aan volume in het plangebied aanwezig is en waardevolle bomen en hagen blijven bestaan.
- een waterberging d.m.v. een waterpartij of wadi in de zichtzone opgenomen wordt.

LEEUWENKAMP
ARCHITECTEN



Bijlage 7

Parkeerbehoefte versus realisatie Zanderij Zuid deelgebeid kaptein Kaas

	Parkeereis			Realisering parkeernorm		cumulatief	Opmerking
woningen	bewoners	bezoekers	Totaal	bewoners en bezoekers		Totaal	
Grondgebonden vrijstaande woningen 35	1,6	0,2 pp/woning	63	2 pp/woning op eigen erf, totaal 70		70	
Grondgebonden 2/1 kap 4	1,5	0,2 pp/per woning	6,8	2 pp op eigen erf totaal 8		78	
Rijtjeswoningen NO-zijde (3)	1,4 pp/woning	0,2 pp/woning	4,8	5 pp in parkeerkoffer (ten zuiden van het woonblokje)		83	
Koopappartementen N-zijde (27)	1,7	(@) voor bezoekers parkeren zie onder	45,9	26 vaste pp in garage, 13 pp in parkeerkoffer	7 openbare pp langs rijweg plangebied (*) (niet meegeteld in totaaloptelling)	122	(*) een extra mogelijkheid 's avonds en in het weekend is parkeren langs de Kramersweg (zie hiervoor)
Huurappartementen Z-zijde (26)	0,9	(@) voor bezoekers parkeren zie onder	23,4	23 pp in parkeerkoffer		145	
Rijtjeswoningen ZO-zijde (5)	1,4	(@) voor bezoekers parkeren zie onder	7	7 pp in parkeerkoffer		152	
Patiowoningen 3	1,4 pp/woning	0,2 pp/woning	4,8	6 pp in parkeerkoffer		158	
(@) bezoekersparkeren koop- en en huurpappartementen en rijtjeswoningen totaal 58 woningen		0,2 pp/per woning	11,6	15 openbare parkeerplaatsen in plangebied		173	
totaal			167,3			173	

(@) bezoekersparkeren koop-en huurappartementen. Aanvullend ten opzichte van de 15 openbare parkeerplaatsen in het plangebied is ten aanzien van de parkeerkoffers bepaald dat deze ook beschikbaar moeten zijn voor bezoekersparkeren van die woningen volgens onderderstaande afspraak in de AOK:

a. ten behoeve van de 27 appartementen Noord en Zuid worden 26 parkeerplaatsen aangelegd in de verdiepte parkeergarage onder appartementencomplex Noord en Zuid en 13 parkeerplaatsen op eigen terrein; de 13 parkeerplaatsen dienen overdag tussen 9.00 en 17.00 uur ook beschikbaar gehouden te worden voor bezoekersparkeren in relatie tot de betreffende woningen;

b. ten behoeve van de 26 sociale huurappartementen en de 5 rijenwoningen worden in totaal 30 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein; hiervan worden 5 parkeerplaatsen beschikbaar gehouden voor bewoners van de 5 rijenwoningen, de overige parkeerplaatsen dienen overdag tussen 9.00 en 17.00 uur ook beschikbaar gehouden te worden voor bezoekersparkeren in relatie tot de betreffende woningen ;

c. ten behoeve van de 3 patiowoningen worden 6 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, hiervan dienen er 3 beschikbaar te blijven voor bezoekersparkeren in relatie tot de betreffende woningen;

d. ten behoeve van de 3 rijwoningen worden 5 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, hiervan dienen er 2 beschikbaar te blijven voor bezoekersparkeren in relatie tot de betreffende woningen;

Bijlage 8: artikel 17 Zanderij-zuid 3 (Kaptein Kaas)

Datum : **3 maart 2022**
Opgesteld : [redacted] **ism** [redacted] **en** [redacted]
Onderwerp : **Bouwverkeer en omliggende wegen projectgebied**
Bijlage : **tekening projectgebied.**
Status : **definitief**

Achtergrond en aanleiding
Op het voormalige terrein van Kaptein Kaas worden de komende jaren 103 woningen gebouwd. Het gebied wordt begrensd door de Geversweg, Kramersweg en Oude Schulpweg. De nieuwe inrichting kenmerkt zich door een glooiend duinlandschap. Er wordt veel bouwverkeer verwacht, onder andere voor de aanvoer van zand. Om dat op een zo veilige manier te regelen met zo weinig mogelijk schade zijn een aantal randvoorwaarden bepaald.

Route bouwverkeer
De aan- en afvoer vanaf de kortste route vanaf een doorgaande weg, dit is via de Puikman naar de Beverwijkerstraatweg. De veiligste en voorkeursroute is vanaf de zuidkant uit de richting Heemkerk. De route vanaf de andere kant over de spoorovergang vanaf de Stationsweg is minder veilig vanwege:

- Dode hoek bij het kruisen van het fietspad richting de Puikman.
- Bij een opstopping door rechts afslaand verkeer naar de Puikman kans dat verkeer op de spoorovergang blijft staan.

Het trottoir aan de oostkant van de Puikman is in 2021 voorzien van zware betonplaten (16 cm) met tegelmotief.
Geen bouwverkeer via de noordkant via Bakkum. De Zanderijweg en Duinenboschweg zijn smalle Klinkerwegen. Ook geen bouwverkeer op de Oude Schulpweg langs de anti-tankmuur.

Aslast
In de omgeving zijn geen wegen met een aslastbeperking. Dit betekent dat de wettelijk eisen van toepassing zijn: De last onder één (enkele) as mag niet meer zijn dan: 10 ton voor een niet aangedreven as. 11,5 ton voor een aangedreven as. 12 ton voor een as van een werktuig.

Bouwwegen
De bouwwegen binnen het projectgebied:

- Haaks aansluiten op omliggende wegen. Een schuine aansluiting is verkeeronveilig in verband met zichthoeken en dode hoek,
- Een veilige robuuste aansluiting op de omliggende wegen met betonplaten. Geen rijplaten. Deze zijn glad met kans op struikelgevaar en geluidoverlast (klepperen) De aansluiting verbreed uitvoeren om schade aan de hoeken bij in- en uitrijden te voorkomen.
- Tijdelijke verkeersmaatregelen conform de CROW 96b met bebording zoals 'Bouwinrit' en 'Werk in Uitvoering'
- Zoveel mogelijk voorkomen van onveilige situaties ontstaan door een spoor aan zand/modder op de omliggende starten. Indien dit voorkomt zo spoedig mogelijk schoonmaken, bijvoorbeeld met de inzet van een veegauto.

Schade door werkzaamheden (artikel 17 AOK)
'De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle directe materiële schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het Plan toegebracht aan de Gemeente dan wel derden'.
Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- Het projectgebied volgens deze bijlage: dit is het gebied aangegeven met de blauwe lijn

wat ontwikkeld en opnieuw wordt ingericht. Dit is inclusief het trottoir (indien nodig) langs de Kramersweg en de aansluitende kruisingen -> bij de nieuwe weg op de Geversweg, de kruising bij de spoorovergang met het nieuwe doorgaande fietspad en de kruising Kramersweg bij het doodlopende Zanderijweg.

- Omliggende wegen: Dit zijn de wegen grenzend aan het projectgebied en hebben een directe relatie hebben met de werkzaamheden. Zie rood gearceerd. Deze wegen krijgen het zwaar te verduren door het (wringende) bouwverkeer en mogelijke werkzaamheden zoals aansluitingen van riolering en kabels en leidingen. Een grote kans dat dit na de afronding van het project herstraat moet worden.
  De parkeerplaatsen langs het spoor vallen hier buiten.
- Aan en afvoerroute: Dit is de Puikman, groen gearceerd.

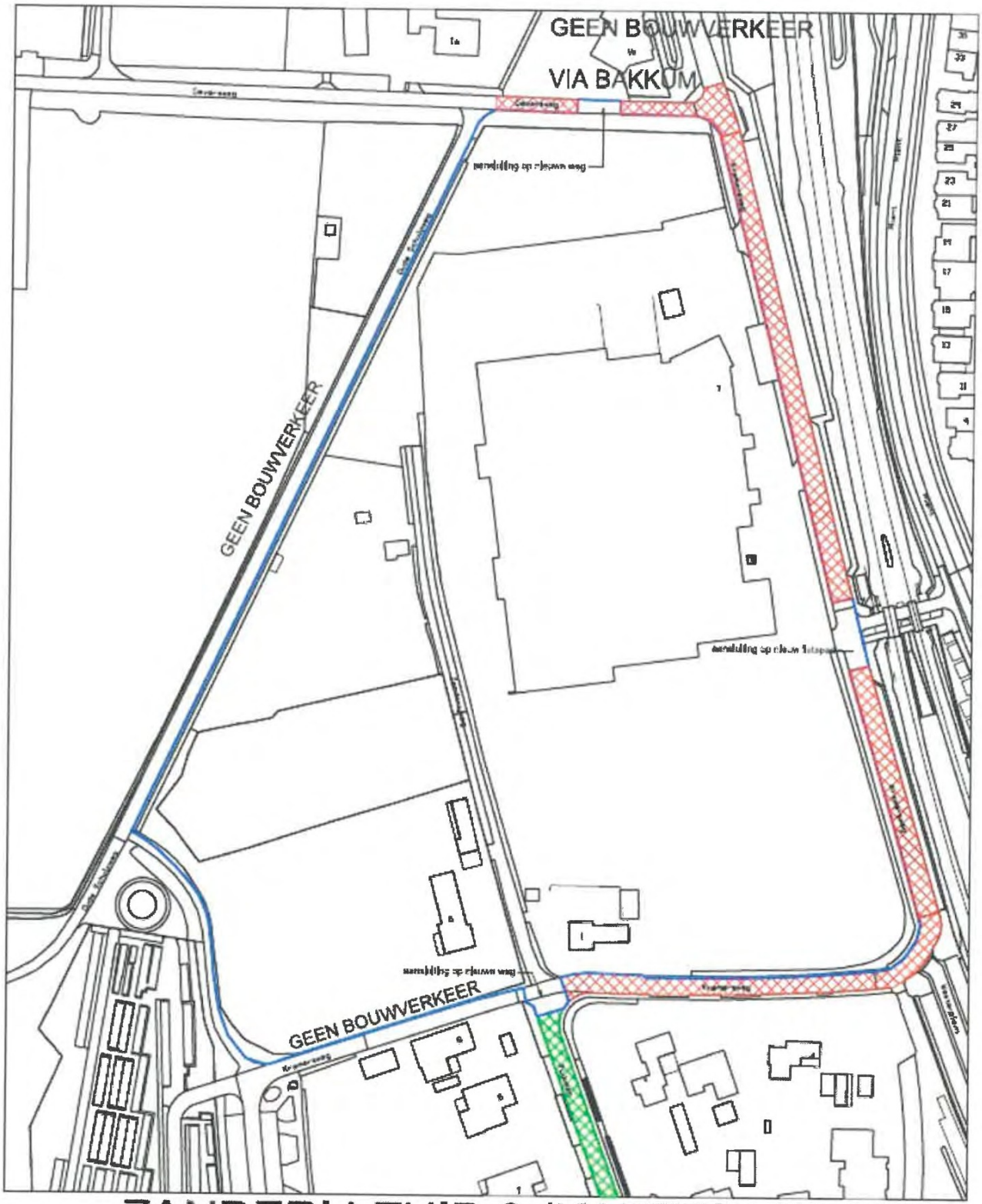
Vooropnames
Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een vooropname gedaan van de huidige staat van de omliggende wegen. De opnames worden aan de hand van de voortgang van het project herhaald tot en met de oplevering. De opnames zullen worden uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau, bijvoorbeeld de KOAC.

Onderhoudsstaat
Gegevens uit wegbeheer:

Geversweg:
Aanlegjaar 1950, leeftijd 71 jaar, restlevensduur -6 jaar. Rehabilitatie had volgens deze gegevens dus al uitgevoerd mogen zijn. Vanuit de inspectie van 28 april 2020 is hier geen noodzaak toe gebleken. Enkel matige oneffenheden geconstateerd (M1).

Kramersweg, rondom Kaptein Kaas:
Vanuit de wegbeheer gegevens wordt gesteld dat jaar van aanleg 1979 is. Waarmee de leeftijd 42 jaar is en de restlevensduur 23 jaar. Jaar van rehabilitatie 2044. Vanuit Rioolbeheer blijkt dat een rioolreconstructie in 1998 zou hebben plaatsgevonden. Wat de leeftijd van de rijweg op 23 jaar brengt. Dit zou rehabilitatie in 2063 inhouden. Vanuit inspectie van 28 april 2020 geen onderhoudsmaatregel noodzakelijk. Enkel matige oneffenheden geconstateerd (M1).

Gezien de leeftijd van de omliggende wegen en de onderhoudskosten die de gemeente bespaart is een 50/50 verdeling tussen ontwikkelaar en de gemeente, van de herstelkosten bepaald.



ZANDERIJ-ZUID 3 (KAPTEIN KAAS)

PROJECTGEBIED

OMLIGGENDE WEGEN

AAN-EN AFVOERROUTE TOT BEVERWIJKERSTRAATWEG

Bijlage 9

Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 58944, 1040 EE Amsterdam

Fiscaliade
Mevr. mr. [redacted]
Brinkhoekweg 15
8034 PA Zwolle

Grote Ondernemingen
Amsterdam

Kingsfordweg 1
1043 GN Amsterdam
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam
www.belastingdienst.nl

Doorkiesnummer
06 [redacted]

E-mailadres
[redacted]@belastingdienst.nl
[redacted]@belastingdienst.nl

Datum
30-12-2021

Team
Unit 2

Onze referentie
1999278

Betreft: gemeente Castricum / afstemming btw-positie gebiedsontwikkeling ten westen van Station Castricum

Geachte mevrouw Brameijer,

Namens de gemeente Castricum (hierna: de Gemeente) heeft u mij per brief van 14 december 2021 een vraag voorgelegd inzake de gebiedsontwikkeling ten westen van Station Castricum. De betreffende gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd door een aantal partijen. Uw vraag ziet op de inrichting van het openbaar gebied binnen dit project. Met name ziet uw vraag op de door de Gemeente van de "westelijke grondeigenaren" te ontvangen bijdragen in de kosten van de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen in het plangebied. Dit betreft eigenaren, welke reeds voor de realisatie van het plan eigenaar waren van onroerende zaken in het plangebied. Bedoeling is dat deze eigenaren de voor de realisatie van openbare voorzieningen benodigde gronden aan de Gemeente over zullen dragen voor een bedrag ad € 1. De Gemeente zal de ontwikkelaar van het plan (Nelis Bouw & Ontwikkeling Heemskerk BV) opdracht geven de openbare voorzieningen in het plangebied aan te leggen. De kosten van de aanleg van deze voorzieningen zal deels worden verhaald op de hiervoor bedoelde grondeigenaren.

Uit uw brief maak ik op dat met uitzondering van de door de "westelijke grondeigenaren" aan de Gemeente over te dragen grond voor de realisatie van de openbare voorzieningen in het kader van de uitvoering van het project geen grondtransacties met de betreffende eigenaren plaats zullen vinden.

U vraagt of ik de volgende uitgangspunten deel ten aanzien van het verhaal van kosten van openbare voorzieningen op de betreffende "westelijke grondeigenaren" en de daaraan toe te rekenen kosten van de Gemeente:

1 De gemeente heeft recht op bcf-compensatie ten aanzien van de inrichtingskosten van het openbaar gebied in het plangebied en;
2 De aan de Gemeente te betalen bijdrage van de westelijke grondeigenaren voor de inrichtingskosten op basis van het wettelijk verhaal van kosten (op grond van de Wet ruimtelijke ordening) van het openbaar gebied is niet btw-belast.

Bij deze deel ik u mede dat ik, uitgaande van de in uw verzoek tot vooroverleg verstrekte informatie, de hiervoor bedoelde uitgangspunten deel.

[redacted]

Ik hoop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Namens de inspecteur,

[redacted]

[redacted]

Grote Ondernemingen
Amsterdam

Datum
30-12-2021

Onze referentie
1999278

Bijlage 10

PLANNING 7-3-22 BIJLAGE 10 AOK en bijlage 4 SOK

OVERALL PLANNING	dec-22	1 jaar 2023		1 jaar 2024		1 jaar 2025		1 jaar 2026		1 jaar 2027		1 jaar 2028		1 jaar 2029		1 jaar 2030	
		jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec	jan-jun	jul-dec
Onherroepelijk bestemmingsplan																	
Voorbereiding en werkinplanning																	
Bouwrijp maken (zie gedetailleerde planning onderstaand)																	
Aanvraag omgevingsvergunningen																	
Verkoop Neks/bouwvoorbereiding																	
0. Realisatie bouw op vrije kavels Westelijke eigenaren (WE) incl. woonrijp fase A																	
1. Realisatie bouw op vrije kavels van ontwikkelaar (mits vrije kavels zijn verkocht)																	
2. Realisatie 26 huurappartementen																	
3. Realisatie 2*1 kap zuid + 5 rijwoningen																	
4. Realisatie 12 appartementen zuid + 15 appartementen noord																	
5. Realisatie 3 patiowoningen + 3 rijwoningen + 2*1 kap noord																	

Voorbereiding en planningsafspraken

-De planning en werkzaamheden starten zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Alle genoemde data in de planning (overall planning en planning bouwrijp maken) zijn daarom afhankelijk van het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- De planning is taakstellend en kan worden opgeschort/verschoven indien tijdens bouwrijp maken blijkt dat er vertragingen/belemming optreden zoals: niet werken tijdens broedseizoen, aanvullend bodem onderzoek/BUS melding/bodemsanering/archeologische aspecten/tijdens de sloop onvoorzien asbest wordt aangetroffen of de aanleg van nutsvoorziening vertragen.
- Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om evt. vertragingen door voornoemde oorzaken tot een minimum te beperken.
- De planning m.b.t. de opstalrealisatie kan alleen opgeschort worden indien van de nummers 3, 4 en 5 minder dan 70% verkocht is.
- Bij tegenstrijdigheden tussen deze planning en de AOK en/of SOK, prevaleert eerst de AOK en daarna de SOK

Bouwrijp maken

- Conform planning na onherroepelijk bestemmingsplan bouwrijp + fase 1 landschap tot toekomstig wegniveau opleveren.
- Uitgangspunt is bouwrijp maken in één fase. Ontwikkelaar heeft inspanningsverplichting om bouwrijp maken in 2 fasen mogelijk te maken, zodat WE eerder kunnen starten met de bouwwerkzaamheden, e.e.a overeenkomstig gemaakte afspraken is de SOK
- Zie aangehechte plantekeningen bouwrijp maken en bouwwegen

Opstallen bouwen

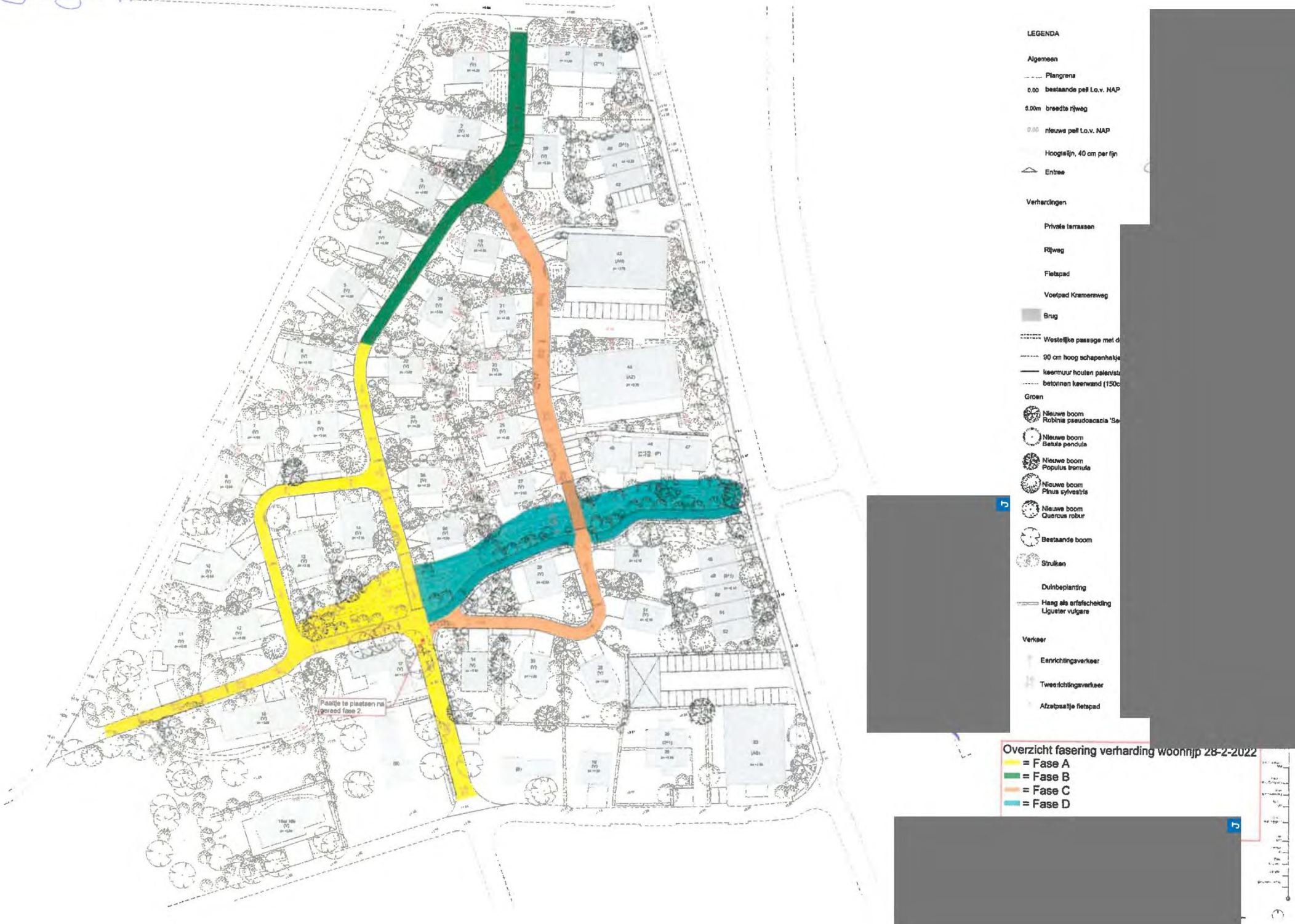
- Start bouw van opstallen op vrije kavels uiterlijk 1 jaar na verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Start bouw 26 sociale huurappartementen uiterlijk 1 jaar na onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Start bouw resterende opstallen conform bovenstaande fasering.

Woonrijp maken

- Fase A: zodra 100% van de woningen van de Westelijke eigenaren gereed zijn.
- Fase B: zodra 100% van de woningen grenzend aan die fase gereed zijn.
- Fase C/D: zodra 100% van de woningen grenzend aan die fase gereed zijn.
- Fases zijn inclusief aanbrengen grond t.b.v. verhoogd landschap tot uiteindelijk vastgesteld niveau in LIP, mits de woning op de desbetreffende kavels gerealiseerd zijn
- Zie aangehechte plantetekening woonrijp maken

BOUWRIJP MAKEN VOOR HET GEHELE GEBIED	2022			2023												2024							
	1e kwrt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug
Overeenstemming AOK																							
In procedure brengen ontwerp-bestemmingsplan																							
Vaststellen bestemmingsplan																							
Onherroepelijk bestemmingsplan																							
Werk inplannen/voorbereiding werkzaamheden																							
Asbest verwijderen																							
sloop (uitvoering kan niet tijdens broedseizoen)																							
Archeologisch onderzoek n.t.b.																							
Bodemonderzoek n.t.b.																							
BUS melding bij provincie (indien van toepassing) n.t.b.																							
Bodemsanering (indien van toepassing) n.t.b.																							
Aanbrengen grond t.b.v. verhoogd landschap tot toekomstig wegniveau																							
Aanleg riolering onder openbare weg																							
Aanleg wadi																							
Aanleg duikers																							
Aanbrengen hoofd nutstracé (voorbereidingstijd 26wkn)																							
Aanbrengen aftakkingen (na realisatie nuts)																							
Aanleg bouwwegen																							
Start bouw opstallen																							
Start woonrijp fase A, B,C en D + fase 2 ophogen landschap zie boven																							

Bylage 11


LEGENDA
Algemeen
Plangrens
0.00 bestaande peil t.o.v. NAP
5.00m breedte rijweg
0.00 nieuwe peil t.o.v. NAP
Hoogtelijn, 40 cm per lijn
Entree
Verhardingen
Private terrassen
Rijweg
Fietspad
Voetpad Kramersweg
Brug
Groen
Nieuwe boom Robinia pseudoacacia
Nieuwe boom Betula pendula
Nieuwe boom Populus tremula
Nieuwe boom Pinus sylvestris
Nieuwe boom Quercus robur
Bestaande boom
Struiken
Duinbeplanting
Haag als erfafscheiding Ligustet vulgare
Verkeer
Eenrichtingsverkeer
Tweerichtingsverkeer
Afzetpaaltje fietspad
Paaltje te plaatsen na gereed fase 2
Overzicht fasering verharding woonrijp 28-2-2022
= Fase A
= Fase B
= Fase C
= Fase D

Bijlage 12

INTENTIEOVEREENKOMST
Locatie Kaptein Kaas e.o. te Castricum

De ondergetekenden:

I. **C. NELIS BOUW & ONTWIKKELING HEEMSKERK B.V.**, gevestigd te Heemskerk, De Trompet 2850 (1967 DD), KvK: 34057825, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door K.B.J. Nelis, e.e.a. blijkend uit de openbare registers van het kadaster en de Kamer van Koophandel en een machtiging tussen partijen zoals toegevoegd als bijlage I, hierna te noemen: **'de Ontwikkelaar'**

II. **GRONDEIGENAREN**, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted], de heer [redacted] de heer [redacted] mevrouw [redacted], de heer [redacted] mevrouw [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted], mevrouw [redacted] mevrouw [redacted], de heer [redacted], blijkend uit de openbare registers van het kadaster, hierna gezamenlijk te noemen **'de grondeigenaren'**;

III. **DE GEMEENTE CASTRICUM**, ten dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A. Mans, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Castricum van. 16 juni 2020,
hierna te noemen **'de Gemeente'**;

Ondergetekenden onder I, II en III gezamenlijk ook aan te duiden als: **'Partijen'**

Overwegende dat:

i. *de Ontwikkelaar, de Grondeigenaren* en de *Gemeente*, gezamenlijk en volledig eigenaar zijn, dan wel de volledige beschikkingsmacht over de grond hebben, van een ontwikkellocatie gelegen in de gemeente Castricum en deze is begrensd door de Kramersweg, Oude Schulpweg en Geversweg, als de ontwikkellocatie Zanderij Zuid, Locatie Kaptein Kaas e.o.;

ii. het in te brengen deel van het grondeigendom van *Partijen* binnen de ontwikkellocatie gezamenlijk het exploitatiegebied vormt, ter grootte van 36.451 m², een en ander zoals aangegeven op de globale tekening en tabel die is bijgevoegd als bijlage II aan deze overeenkomst, hierna te noemen: **'het Expoitatiegebied'**.

iii. *de Ontwikkelaar, na instemming door de Grondeigenaren,* de gemeente Castricum heeft verzocht om medewerking te verlenen aan een planologische maatregel ten behoeve van de realisatie van circa 99 woningen, waarvan er 26 zullen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen, met bijbehorende parkeerplaatsen. Hierbij zal het Exploitatiegebied conform de wens van de gemeente worden ingericht als een doorlopend duinlandschap, alsmede zowel feitelijk als ruimtelijk aansluiten op het omliggende openbaar gebied en een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen, een en ander zoals weergegeven op de inrichtingsschets die als bijlage III aan deze overeenkomst is gehecht en financieel vertaald in bijlage VI, hierna te noemen: **'het Bouwplan'**.

de gemeenteraad op 5 maart 2020 het ingediende schetsplan voor het Bouwplan heeft vastgesteld als Ruimtelijke kader (hierna: **het Ruimtelijke Kader)** en het college opdracht heeft gegeven om dit plan uit te werken in een bestemmingsplan

v. voor de ontwikkellocatie thans de bestemminsplannen: 'Buitengebied' en 'Buitengebied herziening regels', vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 8 oktober 2014 en 11 juni 2015 gelden. De gronden voor *het Bouwplan* zijn op grond deze plannen kortgezegd bestemd voor: bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en tuinen met daarbij mogelijke bouwwerken bij de functie wonen.

vi. *Partijen* een eerste financiële verkenning van *het Bouwplan* met elkaar zijn overeengekomen, alsmede met elkaar een verdeelsleutel voor de toerekening van baten en kosten. Deze verkenning is toegevoegd als bijlage VI.

vii. *Partijen het Bouwplan* verder wensen te onderzoeken op haalbaarheid, waaronder de ruimtelijke, politieke, juridische en financiële haalbaarheid en ter start van dit onderzoek hun intenties willen vastleggen in deze overeenkomst;

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van deze overeenkomst

1.1 Het vastleggen van afspraken tussen *Partijen* om gezamenlijk *het Bouwplan* binnen *het Exploitatiegebied* zodanig uit te werken, te bespreken met relevante stakeholders en ruimtelijk goed in te passen binnen de bestaande omgeving. Zodat deze afspraken in een anterieure overeenkomst of een gelijkwaardige vervolgovereenkomst, hierna: **Vervolgovereenkomst**, bestendigd kunnen worden en het ontwerp bestemmingsplan kan worden gepubliceerd.

1.2 Indien *Partijen* geen overeenstemming bereiken over de uitwerking van de afspraken in een anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan, zal de samenwerking tussen partijen worden beëindigd en kunnen partijen over en weer niets van elkaar te vorderen.

Artikel 2 Duur van deze overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst eindigt in de volgende gevallen:
- a. Op het moment dat uitwerking van *het Ruimtelijke Kader* volgens *Partijen* niet haalbaar blijkt te zijn.
- b. Op het moment dat één der *Partijen,* onder opgaaf van redenen c.q. gronden, van mening is dat de ontwikkeling niet langer wenselijk is.
- c. Op het moment dat de *Vervolgovereenkomst* door alle *Partijen* is getekend.
- d. Indien de in de artikel 6.3 en 6.4 benoemde bijdragen niet binnen de in artikel 6 bedoelde termijn zijn overgemaakt..

2.2 Deze overeenkomst heeft als einddatum 31 december 2020 en kan alleen schriftelijk door *Partijen* worden verlengd.

Artikel 3 Ontwikkelingsrechten

Uit deze overeenkomst vloeien geen ontwikkelingsrechten voort.

Artikel 4 Organisatie

4.1 Om de haalbaarheid van *het Bouwplan* efficiënt en effectief uit te werken in een ontwerpbestemmingsplan, kiezen *Partijen* voor een planteam en een aantal nader te bepalen werkgroepen.

4.2 Het planteam bestaat uit minimaal één vertegenwoordiger namens de gemeente en de ontwikkelaar.

4.3 Het planteam voert minimaal de afgesproken werkzaamheden uit zoals verwoord in bijlage IV en bijlage V van deze overeenkomst, te weten: een haalbaarheidsonderzoek voor *het Bouwplan* binnen *het Exploitatiegebied* en is voorts verantwoordelijk voor het proces en de voortgang van de uitwerking van dit onderzoe

en bespreekt eventuele knelpunten tussen *Partijen* en zorgt daar waar mogelijk direct voor oplossingen.

Artikel 5 Inspanningsverplichting Gemeente

5.1 *De Gemeente* toetst in het kader van haar publiekrechtelijke bevoegdheden de door *Ontwikkelaar aangeleverde concepten* aan de gemeentelijke randvoorwaarden en draagt zorg voor besluitvorming door het college en publicatie van het ontwerp bestemmingsplan.

5.2 De compleetheid van het ontwerp bestemmingsplan zal door *de Gemeente* worden beoordeeld op grond van ruimtelijke, economische, juridische en politieke uitgangspunten.

Artikel 6 Financieel

6.1 In de vervolgovereenkomst worden bepalingen opgenomen met betrekking tot het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. *Ontwikkelaar* dient zich te informeren over deze wetgeving en de financiële verplichtingen die deze wetgeving voor *Ontwikkelaar* in het leven roept. In bijlage VI van deze overeenkomst is *het Bouwplan* financieel vertaald naar de huidige inzichten en zijn de kosten verdeeld tussen *Partijen*. De gemeentelijke plankosten en de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen is hierin reeds opgenomen.

6.2 *De Ontwikkelaar* en *de Gemeente* maken in de anterieure overeenkomst onderling separate afspraken over aan- en verkoop van het bouwkavel dat op gemeentegrond ontstaat als gevolg van de realisatie van *het Bouwplan*.

6.3 *De Ontwikkelaar en grondeigenaren* betalen binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst een voorschot op gemeentelijke plankosten. Dit voorschot is begroot op een bedrag van € [redacted]-. Deze voorschotten worden berekend en gefactureerd volgens de in bijlage VI benoemde verdeelsleutel, onder aftrek van het gemeentelijke deel.

6.4 Alle overig te maken kosten binnen het kader van deze overeenkomst zijn in principe voor rekening van *Partijen,* ieder voor eigen rekening en risico. Met dien verstande dat de *Gemeente* Stadskwadraat bv en Bureau Bastogne heeft ingehuurd ter bevordering van het proces om te komen tot deze samenwerking. Deze voorgeschoten investering van: € [redacted],- wordt tussen Partijen verdeeld. *De Ontwikkelaar* en *de Grondeigenaren* dienen de € [redacted] na ondertekening terug te betalen. Ieder voor de helft. Voor de verdeling van, facturatie aan, de *Grondeigenaren* onderling, wordt aangesloten bij de verdeelsleutel in bijlage VI.

Artikel 7 Contract overname

7.1 *Partijen* hebben de intentie om het *Bouwplan* gezamenlijk te realiseren en zijn derhalve uitsluitend gerechtigd om hun rechten en verplichting uit deze overeenkomst gedeeltelijk en onvoorwaardelijk over te dragen aan een nieuwe grondeigenaar. De overeengekomen bijdrage zoals opgenomen in de Financiële Verkenning (bijlage VI) en de vertegenwoordiging in de projectorganisatie blijft tot de *Vervolgovereenkomst* een verantwoordelijkheid van iedere Partij aan deze overeenkomst en kan dus niet worden overgedragen aan derden.

7.2 Indien (delen) van rechten en verplichtingen van Partijen, anders dan expliciet uitgesloten in artikel 7.1, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartijen geheel of gedeeltelijk worden overgedragen leidt dit direct tot een direct opeisbare boete van € [redacted],- per gebeurtenis met een aanvullende boete van € [redacted]- per dag voor iedere dag dat de overtreding blijft voortbestaan ten gunste van wederpartijen.

Artikel 8 Gewijzigde omstandigheden

Indien als gevolg van een wijziging van omstandigheden ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst onmogelijk wordt, treden *Partijen* met elkaar in overleg over deze

overeenkomst en de aanpassing daarvan. Partijen leggen de gewijzigde afspraken schriftelijk met elkaar vast.

Artikel 9 **Toepasselijk recht en geschillen**
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in 13-voud overeengekomen op 23-6-2020 te Castricum.

de Ontwikkelaar,

GEMEENTE CASTRICUM,
te dezen vertegenwoordigd
door haar burgemeester
de heer A. Mans

de grondeigenaren

ten deze vertegenwoordigd door:

ten deze vertegenwoordigd door:

1. de heer
2. de heer
3. de heer
4. mevrouw
   Dekker,
5. de heer
6. mevrouw
7. de heer
8. de heer
9. mevrouw
10. mevrouw
11. de heer

BIJLAGE I: Machtiging Ontwikkelaar



c.nelis bouw & ontwikkeling

de trompet 2850
1967 DD heemskerk
t 0251-246844
f 0251-240854
e info@cnelis.nl
kvk 34057625
btw NL 0070.85.711.B.01

Machtiging

Hierbij machtigen:

Kaptein Beheer BV, gevestigd Trawlerkade 20, 1976 CB te IJmuiden, eigenaar van grond en opstal aan de Kramersweg 7, kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nr. 11991

EN

Mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted] eigenaren van de grond aan de Kramersweg, kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nr. 11990 en 11992

C. Nelis bouw & ontwikkeling Heemkserk B.V., gevestigd aan De Trompet 2850, 1967 DD te Heemskerk

Om te handelen als zijnde grondeigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie B nummers 11991, 11990 en 11992 en om de intentieovereenkomst locatie Kaptein Kaas e.o. te Castricum, concept d.d. 17 april 2020 te ondertekenen en om uitvoering te geven aan de verplichtingen voortvloeiend uit de intentieverklaring.

Heemskerk, 30 april 2020

[redacted]

Kaptein beheer BV Mevr. [redacted] Mevr. [redacted]

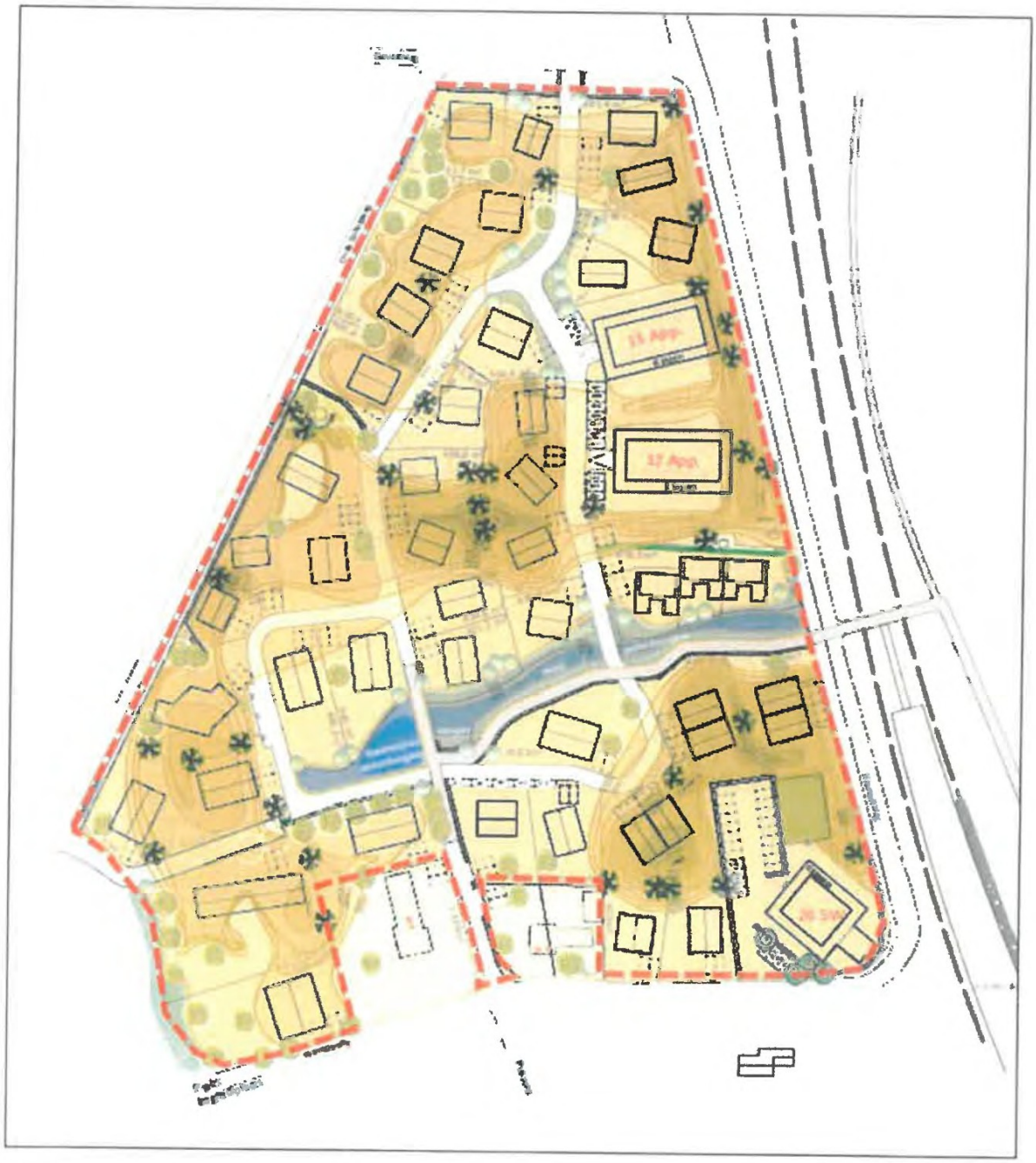
[redacted]

C. Nelis bouw & ontwikkeling Heemskerk B.V.

[redacted]

gemeente CASTRICUM

BIJLAGE II: het Exploitatiegebied



Grondeigenaar	Kadastraal perceel B	Kadastraal m²	Volledig/deels	Exploitatiegebied
Kaptein Kaas	11990, 11991, 11992	24.105 m²	Volledig	24.105 m²
Gemeente Castricum	10886	6.737 m²	Deels	1.436 m²
Gemeente Castricum (kavel 6)	10886	584 m²	Volledig	584 m²
[redacted]	9877	1.220 m²	Deels	435 m²
[redacted]	9023	5.035 m²	Deels	3.596 m²
[redacted]	12262, 12261,12263, 12260	4.250 m²	Volledig	4.250 m²
[redacted]	9251	694 m²	Volledig	694 m²
[redacted]	9250	693 m²	Volledig	693 m²
[redacted]	9249	658 m²	Volledig	658 m²
Totaal		43.976 m²		36.451 m²

[redacted]

gemeente CASTRICUM

BIJLAGE III: het Bouwplan





5e Zanderij Zuid 3-Bouwvlakken in het landschap
Schaal: 1:1000

BIJLAGE IV: Taken planteam

Opzet organisatie ontwikkeling Kapteln Kaas

Voor de organisatie van dit project wordt gekozen voor een Planteam en een aantal nader te bepalen werkgroepen. Het planteam bestaat uit één (maximaal twee) vertegenwoordigers namens de ontwikkelaar en namens de gemeente. Dit planteam komt eens per twee weken bijeen. De werkgroepen komen bij een komen zo vaak dit in het belang van het project gewenst is.

Taken planteam:

- Besluiten nemen inzake de voortgang van het project en deze te borgen;
- Bespreken knelpunten tussen gemeente en initiatiefnemers en daar waar mogelijk deze direct op te lossen;
- Bewaking totale projectvoortgang.

Taken werkgroepen:

- Bespreken project en voorstellen doen vanuit diverse disciplines (zie onder) en eventueel nader te bepalen onderwerpen.

Werkgroep	Betrokken partijen	Frequentie
Anterieure OVK	Gem/ [redacted]*	Zo vaak als nodig
Buurtparticipatie	Gem/ [redacted]*	Idem
Landschapsplan	Gem/ [redacted]*	Idem
Beeldkwaliteitsplan	Gem [redacted]*	Idem
Beheerplan	Gem [redacted]*	Idem
Woonrijpmaken etc.	Gem/ [redacted]*	idem
Communicatie omgeving	Gem [redacted]*	idem

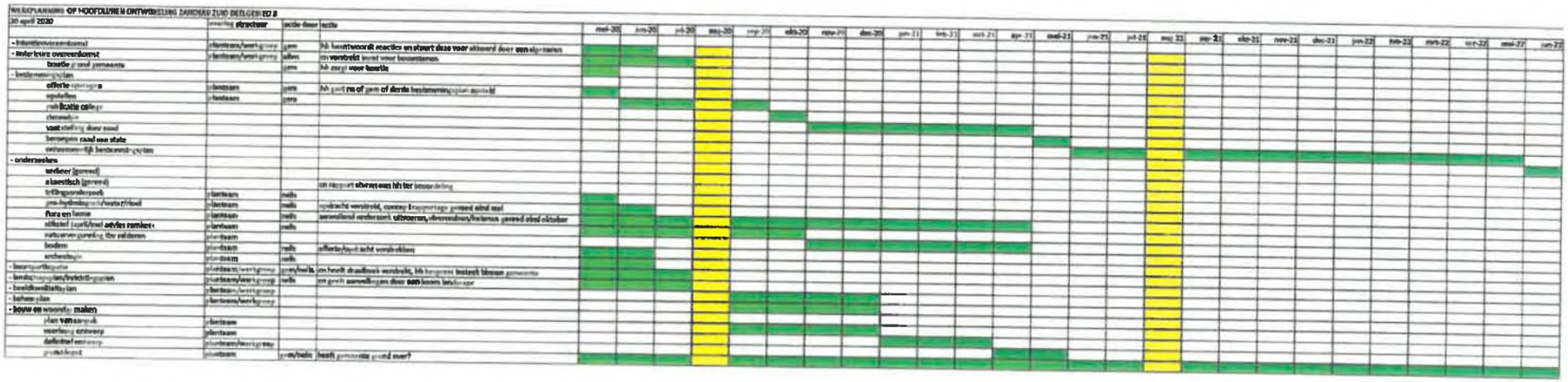
*: Gem (gemeente Castricum), [redacted] (Cees Nelis), [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]), [redacted].

[redacted]

gemeente CASTRICUM

BIJLAGE V: Planning





BIJLAGE VI: Financiële verkenning

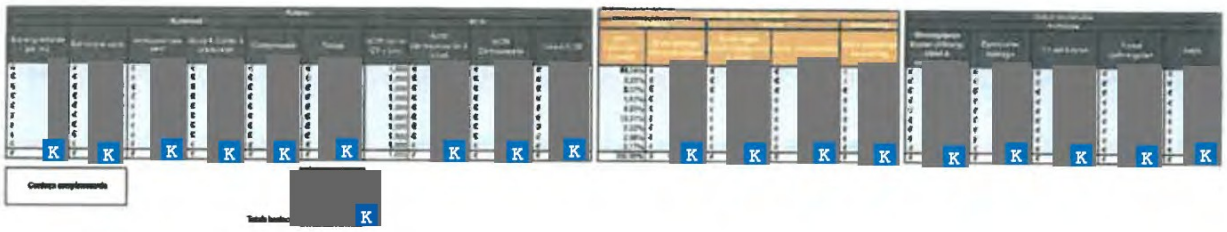
Samenvatting per grondeigenaar
Project: Zandelj zuid 3 Castricum
Datum: 29-10-2019

Eigenaar	Grond			Programma					Kostenposten verrekend			
	Percelen	Uitgeefbaar	Openbaar	Totaal	Sociaal	Middeldure	Vrije sector	Appartementen	Totaal grondexploitatie	Totaal Compensatie	Totaal exploitatie	Perc. van totaal
Pupkin Rare Gemeente Castricum Perceel 1	11560, 11561, 11562	20.858 m²	3.147 m²	24.005 m²	22 st.	0 st.	23 st.	27 st.	50 st.	€	€	€	65,04%
	10669	0 m²	1.436 m²	1.436 m²	3 st.	0 st.	0 st.	0 st.	0 st.	€	€	€	2,23%
	10668	0 m²	0 m²	804 m²	0 st.	0 st.	1 st.	0 st.	1 st.	€	€	€	2,07%
	9977	436 m²	0 m²	436 m²	0 st.	0 st.	1 st.	0 st.	1 st.	€	€	€	1,91%
	9023	3.406 m²	180 m²	3.586 m²	4 st.	0 st.	3 st.	3 st.	3 st.	€	€	€	8,20%
	12858, 12861,12853, 12850	3.489 m²	767 m²	4.260 m²	0 st.	0 st.	5 st.	0 st.	5 st.	€	€	€	13,31%
	9551	861 m²	43 m²	904 m²	0 st.	0 st.	1 st.	0 st.	1 st.	€	€	€	2,22%
	9264	886 m²	97 m²	983 m²	0 st.	0 st.	2 st.	0 st.	2 st.	€	€	€	2,95%
	9245	859 m²	6 m²	865 m²	0 st.	0 st.	1 st.	0 st.	1 st.	€	€	€	2,17%
Totaal zandelj zuid 3 Castricum		30.858 m²	6.211 m²	36.227 m²	34 st.	0 st.	37 st.	27 st.	64 st.	€	€	€	147,20%

Opbrengsten/ kosten compensatie openbaar gebied meerwaarde?
Ja

Bestand: GXO1.v19 20191029 Exploitatie Zandelj zuid 3 Castricum
Tabblad: Weekblad basis

Datum: 4-2-2020


K
K
K


Plankostenraming
de BUCH

Bovenwijkse voorzieningen

de BUCH













Onderdeel	Hoeveelheid	Eenheid		p.e.	subtotaal	Deelgebied 2	Pollmann
Stationsplein	800	m2				Woningen 99	98
opbreken verharding	500	m2	€	€			
plantvakken Stationsplein	500	m2	€	€		profijt ja	ja
bomen Stationsplein	8	st	€	€		toerekenbaarheid ja	ja
onvoorzien	25%		€	€		proportionaliteit 50%	50%
VAT-kosten	17%		€	€		bijdrage € K	€ K
Route A: Station - Overkruising - Uitzichtpunt A	425	m1					
opbreken verharding	1.700	m2	€	€		profijt ja	ja
aanbrengen betonverharding	1.275	m2	€	€		toerekenbaarheid ja	ja
aanbrengen groenspoor	425	m2	€	€		proportionaliteit 52%	48%
uitzichtpunt A	450	m2	€	€		bijdrage € K	€ J
onvoorzien	25%		€	€			
VAT-kosten	17%		€	€			
Route B: Station - Hefe van Hilde - Papenberg	690	m1					
opbreken verharding	2.000	m2	€	€		profijt ja	ja
aanbrengen betonverharding	1.500	m2	€	€		toerekenbaarheid ja	ja
aanbrengen groenspoor	500	m2	€	€		proportionaliteit 52%	48%
trap naar uitzichtpunt B	85	m1	€	€		bijdrage € K	€ K
onvoorzien	25%		€	€			
VAT-kosten	17%		€	€ K			
Totaal, prijspeil 1-10-2019				€	K	€	€
						per woning € K	€ K

Bijlage 13

BETAAL-TERMIJNOVERZICHT betaling door WE aan nelis/via gemeente aan nelis **7-3-2022**

	Bijdrage IOK	Plan/bovenwijks	Via Gemeente	Via Westelijke eigenaren	
Verdeling	2.151.234	135.511	683.368	1.332.355	
				38.555	tankwal/planschade
				12.384	Al betaald
				1.281.416	

Termijnen uit twee depots

		aanleg openbare ruimte factuur gemeente	aanleg op kavels WE factuur nelis
termijn 1	na overdracht grond aan gemeente	88.988	85.699
termijn 2	na ophogen landschap kavels WE (fase 1)	88.857	462.654
termijn 3	na uitgraven waterberging en waterafvoer	136.737	149.883
termijn 4	na aanbrengen bouwwegen tbv kavels WE	158.614	211.613
termijn 5	na woonrijpmaken ophogen landschap op kavels WE (fase 2)	105.086	-
termijn 6	na woonrijpmaken fase a	105.086	243.426
termijn 7	na oplevering/overdracht aan gemeente	-	128.142
totale bedragen te vermeerderen met btw		683.368	1.281.416
		ex btw	

- termijnen volgen het uitgevoerde werk
- beoordeling werk gereed/akkoord betaling termijn door Gemeente mbt overdrachten, waterberging en woonrijp maken
- beoordeling werk gereed/akkoord betaling termijn door WE mbt sloop, ophogen landschap en bouwwegen
- Bron: Aandeel van WE in kosten openbare grond en bouw/woonrijp begroting en aansluitend op Gemeente document 12-1-2022
- kosten negatieve rente over depot wordt 50/50 verdeeld
- betaling € 38.555 (bedrag is incl. btw) vindt plaats binnen 4 weken na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan
- dit termijnschema dient als basis voor de depot overeenkomsten
- de WE zorgen voor een beslissingsbevoegde die kan besluiten om akkoord te geven op het werk/over gaat tot uitbetaling van een termijn
- de facturen die de ontwikkelaar zal versturen, in totaal € 683.368 en € 1.281.416, zullen worden vermeerderd met btw

VOLMACHT

Ondergetekende, de heer drs. A. Mans, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Castricum en als zodanig vertegenwoordigend de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Castricum, kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 1 (1902 CA) in Castricum,

verklaart, ingevolge het bepaalde in artikel 59a, tweede lid Gemeentewet, namens het college van Burgemeester en wethouders van Castricum onherroepelijk volmacht te geven aan de heer drs. P.P.J. Slettenhaar, wethouder van de gemeente Castricum, teneinde voor en namens de gemeente:

- de "koopovereenkomst Zanderijweg achter Kramersweg 7" d.d. 15 maart 2022 te ondertekenen;
- de "anterieure exploitatieovereenkomst Ontwikkeling Plan Zanderij-Zuid deelgebied 3" d.d. 15 maart 2022 te ondertekenen.

Castricum, d.d. 15 maart 2022

De burgemeester,



Dhr. drs. A. Mans

VOLMACHT

DE ONDERGETEKENDEN:

De heer [redacted], geboren [redacted] te Hengelo (o), wonende aan [redacted], te Castricum, hierna te noemen: **de "volmachtgever";**

verleent bij deze volmacht aan:

De heer [redacted] geboren [redacted] te Amsterdam, wonende aan [redacted], te Castricum, hierna te noemen: **de "gevolmachtigde";**

om voor en namens de volmachtgever:

voor de periode van 10 maart 2022 tot 31 maart 2022, behoudens opzegging door volmachtgever en onder de verplichting om op eerste verzoek van volmachtgever of diens rechtverkrijgenden rekening en verantwoording af te leggen omtrent het gebruik van deze volmacht, zijn zaken te beheren, zijn belangen waar te nemen, voor zijn rechten op te komen en hem daarbij te vertegenwoordigen, en voorts al hetgeen te doen wat de gevolmachtigde nodig mocht oordelen met betrekking tot de totstandkoming van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Castricum en een samenwerkingsovereenkomst met C. Nelis Bouw & Ontwikkelingsmaatschappij Heemskerk B.V., aangaande de percelen kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 12260 en 12263;

Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Getekend te Castricum op 10 maart 2022,

De volmachtgever:	**De gevolmachtigde:**
[redacted]	Door: [redacted]

VOLMACHT

DE ONDERGETEKENDEN:

[redacted] geboren [redacted] te Heemskerk , wonende aan de [redacted] te Castricum, hierna te noemen:
de "volmachtgever";

verleent bij deze volmacht aan:

[redacted] geboren [redacted] te Beverwijk, wonende aan de [redacted] te Castricum,

om voor en namens de volmachtgever:

voor de periode van 24 februari 2022 tot 31 maart 2022, behoudens opzegging door volmachtgever en onder de verplichting om op eerste verzoek van volmachtgever of diens rechtverkrijgenden rekening en verantwoording af te leggen omtrent het gebruik van deze volmacht, zijn zaken te beheren, zijn belangen waar te nemen, voor zijn rechten op te komen en hem daarbij te vertegenwoordigen, en voorts al hetgeen te doen wat de gevolmachtigde nodig mocht oordelen met betrekking tot de totstandkoming van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Castricum en een samenwerkingsovereenkomst met C. Nelis Bouw & Ontwikkelingsmaatschappij Heemskerk B.V., aangaande het perceel kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9250:

Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Getekend te Castricum op 24 februari 2022,

De volmachtgever:	De gevolmachtigde:
[redacted]	[redacted]
Door: [redacted]	Door: [redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 9:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: paspoort [redacted]



VOLMACHT

DE ONDERGETEKENDEN:

De heer [redacted], geboren [redacted] te Castricum, wonende aan de [redacted], [redacted] te Heiloo, hierna te noemen:
de "volmachtgever";

verleent bij deze volmacht aan:

Mevrouw [redacted], [redacted], wonende aan de [redacted], [redacted] te Egmond-Binnen,

en

Mevrouw [redacted], geboren [redacted] geboren te Heemskerk wonende aan de [redacted], [redacted] te Lisse, hierna te noemen in gezamenlijkheid:
de "gevolmachtigde";

om voor en namens de volmachtgever:

voor de periode van 15 februari 2022 tot 31 maart 2022, behoudens opzegging door volmachtgever en onder de verplichting om op eerste verzoek van volmachtgever of diens rechtverkrijgenden rekening en verantwoording af te leggen omtrent het gebruik van deze volmacht, zijn zaken te beheren, zijn belangen waar te nemen, voor zijn rechten op te komen en hem daarbij te vertegenwoordigen, en voorts al hetgeen te doen wat de gevolmachtigde nodig mocht oordelen met betrekking tot de totstandkoming van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Castricum en een samenwerkingsovereenkomst met C. Nelis Bouw & Ontwikkelingsmaatschappij Heemskerk B.V., aangaande het perceel kadastraal bekend als gemeente Castricum sectie B. no. 9251;

Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Getekend te Heiloo op 15 februari 2022,

De volmachtgever:

[redacted]

Door: [redacted]

De gevolmachtigde:

[redacted]

Door: [redacted]

Door: [redacted]


13 GELDIG VOOR ALLE LANDEN
Valid for all countries / Valable pour tous les pays
14 OPMERKINGEN VAN BEVOEGDE INSTANTIES
Page reserved for the authorities responsible for issuing the passport /
Page réservée aux autorités compétentes pour délivrer le passeport
PASPOORT
PASSPORT
PASSEPORT
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
P NLD Nederlandse
02 JAN/JAN 1963
Castricum
M/M
04 APR/APR 2017
1,78 m
04 APR/APR 2027
Burg. van Heiloo
P<NLD
2NLD6301020M2704047190915456<<<<<46
KOPIE
KOPIE

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens