



LANDGOEDEREN
AMBACHTSHEEREN

ONTWIKKELINGSKADER

INHOUDSOPGAVE

1	Voorwoord	3
2	Leeswijzer	4
3	Kaders	5
	3.1 Fiscale kaders	
	3.2 Privaatrechtelijke overeenkomst	
	3.3 Bestemmingsplan	
	3.4 Beeldkwaliteitplan	
	3.5 Landschapsplan	
	3.6 Civiele kaders	
4	Subsidiemogelijkheden	16
5	Planning	17
6	Handige adressen en telefoonnummers	18
7	Disclaimer	20

CD MET BIJLAGEN

Bestemmingsplan

Beeldkwaliteitplan

Landschapsplan

Inmetingstekening kavels

Artist's Impressions



VOORWOORD

U bent inmiddels bekend met de verkoopbrochure en voor een groot deel al geïnformeerd door de betrokken makelaar. Met deze beschrijving kunt u zich verder verdiepen in de mogelijkheden die Landgoederen Ambachtsheeren u biedt.

Midstate heeft zich er hard voor gemaakt dat toekomstige bewoners van Landgoederen Ambachtsheeren zo veel mogelijk vrijheid krijgen in het ontwerpen van de woning en het inrichten van het landgoed. Maar ook hier zijn kaders van toepassing. Met name om de hoofdstructuren van het gebied te verankeren. Toch krijgt u op uw eigen landgoed juist een grote vrijheid om uw woonwensen in vervulling te laten gaan. Deze combinatie van vrijheid binnen hoofdlijnen zorgt ervoor dat het zeer hoge ambitieniveau voor de landgoederen ook daadwerkelijk kan worden waargemaakt.

Dit ontwikkelingskader bevat een heldere samenvatting van allerlei factoren die van belang zijn bij de ontwikkeling van een landgoed in de Torensteepolder. Hiermee krijgt u de juiste indruk en het juiste inzicht in alle mogelijkheden.

Het betreft hier een globale samenvatting van ontwikkelde en verkregen documenten, zonder dat is gestreefd naar uitputtendheid. Het is een eigenhandige samenvatting op hoofdlijnen. Ondanks de zorgvuldige samenstelling kan op de juistheid van de inhoud derhalve geen beroep worden gedaan.

Wij wensen u veel plezier toe bij het ontwerp en de totstandkoming van uw landgoed.

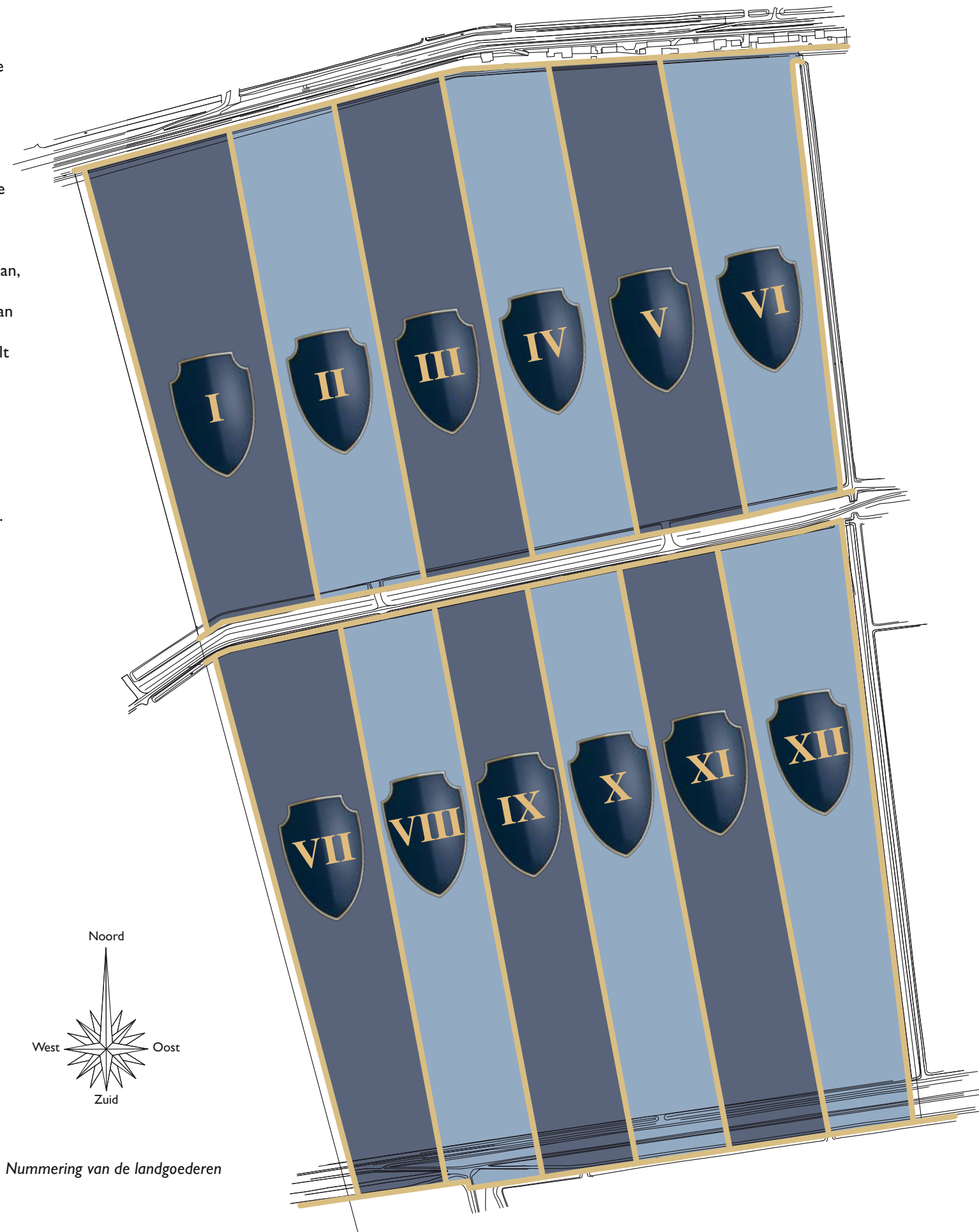


Namens Midstate v.o.f.

A.J.G. Ton
Directeur

2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 3 is omschreven binnen welke kaders het landgoed dient te worden uitgewerkt. Hier treft u informatie aan over de fiscale kaders, de privaatrechtelijke overeenkomst tussen Midstate en de gemeente Cromstrijen, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het landschapsplan en de civiele kaders. Hoofdstuk 4 behandelt de mogelijke subsidies en in hoofdstuk 5 worden alle essentiële vervaltermijnen omschreven. In hoofdstuk 6 treft u enkele handige adressen en telefoonnummers aan.



Nummering van de landgoederen

3 KADERS

Voor de totstandkoming van de nieuwe landgoederen zijn er verschillende kaders waarmee bij het ontwerp en de inrichting rekening gehouden dient te worden. In dit hoofdstuk worden de verschillende kaders beschreven.

3.1 FISCALE KADERS

Voor de gronden die deel uitmaken van de landgoederen dient binnen zes (6) maanden na de notariële eigendomsoverdracht een beschikking op basis van de Natuurschoonwet (NSW) aangevraagd te worden. De NSW heeft tot doel de instandhouding van landgoederen en de bewaring van natuurschoon. Ook de aanleg van nieuwe landgoederen, zoals 'De Ambachtsheeren', valt onder deze wet. Wanneer uw landgoed is gerangschikt, geeft dat fiscale voordelen. Uiteraard is dit onder de voorwaarde dat aan alle door de NSW gestelde voorwaarden wordt voldaan. Een verzoek tot rangschikking moet worden ingediend bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.

Wanneer uw landgoed onder de NSW is gerangschikt, geeft dat op grond van de huidige regelgeving de volgende fiscale voordelen:

- **Onroerende zaakbelasting**

Op het bezit en gebruik van grond en gebouwen wordt door gemeenten normaal gesproken OZB geheven. De onroerende zaken van uw gerangschikte landgoed zijn vrijgesteld van OZB, met uitzondering van de woning met ondergrond, die zal gewaardeerd worden op de zogenaamde bestemmingswaarde (globaal 75%- 80% van de waarde in het economische verkeer).

- **Inkomstenbelasting**

Over inkomsten uit werk en woning (box 1), uit aanmerkelijk belang (box 2) en uit vermogen, sparen en beleggen (box 3) wordt in de regel inkomstenbelasting geheven. Deze belasting geldt alleen voor natuurlijke personen.

Als u eigenaar bent van een gerangschikt landgoed zijn er twee mogelijkheden:

1. U bent eigenaar en woont ook zelf op het landgoed. In uw aangifte inkomstenbelasting moet u een bedrag als inkomen aangeven, het zogenaamde eigenwoningforfait. Dit bedrag wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde van de onroerende zaak. Voor een gerangschikt landgoed geldt een gereduceerde WOZ-waarde voor de opstal(len) met ondergrond (globaal 75%- 80% van de waarde in het economische verkeer) en een waarde nihil voor de onbebouwde eigendommen. Het bedrag van het eigenwoningforfait wordt daardoor gereduceerd.
2. U bent eigenaar, maar woont er niet zelf. In dat geval wordt de grond van het gerangschikte landgoed vrijgesteld voor box 3 van de inkomstenbelasting (de zogeheten vermogensrendementsheffing). De gebouwen op het landgoed zijn niet vrijgesteld. Deze vrijstelling geldt ook niet voor de delen van uw landgoed die u in vruchtgebruik of erfpacht uit geeft.

- **Vennootschapsbelasting**

Over de winst van een rechtspersoon als NV, BV, open CV of coöperatie wordt in de regel vennootschapsbelasting geheven.

Ook een vereniging of stichting die een onderneming drijft, betaalt vennootschapsbelasting over de winst.

Indien u als organisatie eigenaar bent van een gerangschikt landgoed, dan kunt u wellicht worden vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

De voorwaarden hiervoor zijn:

1. De bezittingen van uw organisatie bestaan voor ten minste 70% van de werkelijke waarden uit gerangschikte landgoederen;
2. De werkzaamheden van uw organisatie bestaan uitsluitend of voor ten minste 70% uit het in stand houden van die landgoederen;
3. De overige werkzaamheden van uw organisatie mogen niet worden gezien als het drijven van een onderneming.

- **Overdrachtsbelasting**

Als u een onroerende zaak koopt, betaalt u overdrachtsbelasting.

Verkrijgt u, als natuurlijk persoon of als organisatie (die door het Ministerie van Financiën is aangemerkt als NSW-rechtspersoon)

een gerangschikt landgoed? Dan geldt een vrijstelling van

overdrachtsbelasting, onder voorwaarde dat u binnen zes (6)

maanden na de notariële eigendomsoverdracht opnieuw een

rangschikking voor het landgoed aanvraagt. Wanneer u dit

niet doet, bent u alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd.

Wanneer u niet gedurende 25 jaar aan de voorwaarden voor

rangschikking voldoet, bent u alsnog de in beginsel niet geheven

overdrachtsbelasting verschuldigd.

Wanneer kan uw organisatie aangemerkt worden als NSW-

rechtspersoon? Uw organisatie moet dan aan de volgende

voorwaarden voldoen:

1. Uit de statutaire doelstelling moet blijken dat de hoofdzakelijke doelstelling het in stand houden van landgoederen is;
2. De activa moeten voor ten minste 70% bestaan uit onder de NSW-gerangschikte landgoederen;
3. De feitelijke werkzaamheden moeten voor ten minste 70% gericht zijn op het in stand houden van landgoederen.

- **Successierecht en schenkingsrecht**

Normaal betaalt u successierecht als u een onroerende zaak

erft. Als u een onroerende zaak geschonken krijgt, betaalt u

schenkingsrecht.

Echter als het landgoed is opengesteld, dan wordt de

bestemmingswaarde op nul gezet. Er wordt dan geen successierecht

of schenkingsrecht berekend. Niet geheven successierecht of

schenkingsrecht dient alsnog betaald te worden, wanneer de

verkrijgers/erfgenamen niet gedurende 25 jaar het landgoed in

stand houden.

Aan onderstaande voorwaarden moet bij aanleg en instandhouding

van uw landgoed worden voldaan, omdat anders uw rangschikking

definitief of tijdelijk kan worden ingetrokken. De belangrijkste

voorwaarden zijn:

- Uw landgoed is minimaal 5 hectare groot en niet in erfpacht of vruchtgebruik uitgegeven;

- Uw landgoed wordt niet doorsneden door een weg, spoor, dijk of waterloop en vormt dus één geheel;
- Uw landgoed bestaat voor 30% uit houtopstanden of natuurterrein;
- De opstallen passen bij het karakter van het landgoed of zijn in gebruik voor het beheer van het landgoed;
- U maakt geen gebruik van het landgoed, zodanig dat het karakter of de samenhang wordt verstoord;
- Op uw landgoed is de minimaal vereiste lengte van paden gerealiseerd en opengesteld voor publiek.

Vraag de uitzonderingen op bovenstaande voorwaarden en

aanvullende eisen op bij de Belastingdienst.

Ook kan het zijn dat brand, storm, besluiten van overheden of

verwaarlozing het karakter van uw landgoed aantasten. In dat geval

dient het euvel binnen een gestelde termijn te worden hersteld

om de rangschikking niet in gevaar te brengen. Zodra het landgoed

wordt verdeeld, gesplitst of overgedragen aan een nieuwe eigenaar,

vervalt de rangschikking eveneens. Bij eigendomsoverdracht moet de

nieuwe eigenaar binnen zes (6) maanden opnieuw een verzoek tot

rangschikking indienen om de aanwijzing als 'landgoed' te behouden.

3.2 PRIVAATRECHTELIJKE

OVEREENKOMST

In de privaatrechtelijke overeenkomst tussen Midstate en de gemeente

Cromstrijen is een aantal kettingbedingen opgenomen. Deze bedingen

staan hieronder vermeld.

De grond die niet is bestemd voor de bouw van een landhuis of de

daarbij behorende tuin dient te worden ingericht als natuurgebied met

bos, natuurlijk grasland en waterpartijen, conform de Natuurschoonwet

en overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan

voor de desbetreffende kavel en de daarin vermelde natuurdoeltypen

en overeenkomstig het beleidskader nieuwe landgoederen van de

provincie Zuid-Holland zoals dat is opgenomen in de Nota Regels voor

Ruimte 2007. Met de inrichting van de natuur dient in het kader van de

NSW-rangschikking zo snel mogelijk na eigendomsverkrijging te worden

gestart en uiterlijk 2 jaar na oplevering van het landhuis te zijn voltooid.

Ten minste 90% van de gronden die deel uitmaken van het landgoed

dient kosteloos van zonsopgang tot zonsondergang te worden

opengesteld voor publiek. Als landgoedeigenaar dient u de wandelpaden

zodanig te onderhouden dat deze paden voortdurend begaanbaar

blijven. De verplichting tot openstelling vangt aan vanaf het moment

dat het landgoed is gerealiseerd. Aan de openstelling kunnen door

u voorwaarden worden verbonden waaraan bezoekers zich moeten

houden. De openstelling van het landgoed moet worden aangegeven

door het plaatsen van bordjes waarop staat vermeld dat het landgoed

is opengesteld en wat de regels zijn.

3.3 BESTEMMINGSPLAN

Voor dit project is van toepassing het bestemmingsplan

“landgoederenzone Numansdorp-Zuid”, vastgesteld 29 september

2009. In het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden omschreven

waarvoor de grond en gebouwen gebruikt mogen worden en onder

welke voorwaarden deze tot stand dienen te komen. De belangrijkste

voorwaarden staan hierna genoemd.

De huiskavel mag maximaal 10% van het landgoed beslaan.

[Terug te lezen bij Regels, hoofdstuk 3.1.1.d]

Voor iedere hectare landgoed moet ten minste 25 meter

aan wandelpaden worden aangelegd, welke aansluiten op

een aaneengesloten circuit van wandelpaden.

[Terug te lezen bij Regels, hoofdstuk 3.1.1.j]

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken

ten dienste van de in lid 3.1 genoemde bestemming worden gebouwd,

met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend op de huiskavel mogen worden gebouwd, waarbij per huiskavel ten hoogste 3 aaneengesloten wooneenheden mogen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen (hoofdgebouw en erfbebouwing) niet meer mag bedragen dan 20% van de huiskavel;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 8 m;
- d. de hoogte van hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 12 m;
- e. de goothoogte van erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 5 m;
- f. de hoogte van erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 10 m;
- g. erfafscheidingen uitsluitend op de huiskavel mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 m;
- h. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3 m.

[Terug te lezen bij Regels, hoofdstuk 3.2]

Binnen de bestemming is medegebruik van woningen en erfbebouwing

ten behoeve van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten

toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 60 m² per wooneenheid (gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren);
- b. de beroepsmatige activiteiten behoren tot maximaal categorie I zoals genoemd in de als bijlage I bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- f. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- g. geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

[Terug te lezen bij Regels, hoofdstuk 3.3]

In overleg met de brandweer wordt aan de hand van het beoogd

ontwerp bepaald welke voorzieningen ten behoeve van een goede en

adequate bluswatervoorziening eventueel noodzakelijk zijn. Ook zal

worden bepaald op welke locaties er brandkranen en opstelplaatsen

moeten worden gerealiseerd.

[Terug te lezen bij Toelichting, pagina 25]

Op het moment dat het westelijk deel van de Torensteepolder ook

wordt ontwikkeld, wordt er een peilstijging ingesteld. Tot die tijd

ontstaat er een (tijdelijke) situatie waarin het niet mogelijk is de

gewenste natuurdoeltypen te realiseren exact overeenkomstig

het inrichtingsplan.

[Terug te lezen bij Toelichting, pagina 30]

Voor het onderhoud van de kreekzone ten zuiden van de

Torensteepoldersekade zal een beheerder moeten worden aangesteld

die van bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren de opdracht

hiertoe krijgt.

[Terug te lezen bij Toelichting, pagina 33]

Verstorende werkzaamheden dienen te worden gestart buiten

het broedseizoen van vogels tenzij nader onderzoek aantoont

dat ter plaatse van de werkzaamheden bij het aanvangen van de

werkzaamheden geen vogels broeden. 'Buiten de broedtijd' houdt in

de periode tussen ongeveer half juli en half maart. Dit zijn echter geen

vaste data. Daarnaast moet voldoende zorg in acht worden genomen

voor alle in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving.

Concreet betekent dit dat bij de werkzaamheden gezorgd moet worden

dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook

dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van

amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

[Terug te lezen bij Toelichting, pagina 41]

3.4 BEELDKWALITEITPLAN

Om toekomstige eigenaren uitgangspunten, richtlijnen en handvatten

voor de inrichting van de terreinen en voor de ontwikkeling van de

bebouwing en de bouwwerken te geven, is een beeldkwaliteitplan

gemaakt in opdracht van Midstate v.o.f.

De belangrijkste punten zijn hieronder te lezen:

De samenhang tussen de landgoedpercelen onderling is voor een

belangrijk deel herkenbaar door de landschappelijke hoofdstructuren.

Binnen deze kaders is er een onderscheid te maken tussen de

landgoederen aan de noordzijde van de Torensteepoldersekade en die

aan de zuidkant daarvan. De onderlinge samenhang tussen de groepen

landgoederen wordt meer op detailniveau versterkt door de volgende

maatregelen, per groep uitgeschreven:

Noordelijke landgoederen

- Op de natuurterreinen van de landgoederen aan de noordzijde van de Torensteepoldersekade ligt op ieder landgoedperceel aan de rand van elke noord/zuid lopende kavelsloot ten minste één bosje met elzen-essenhakhout van minimaal 200 m². Aan de randen hiervan is een mantelzoomvegetatie met vogelvriendelijke struiken en laagblijvende inheemse boomsoorten toegestaan. De eerste koper bepaalt de plaats; iedere koper heeft de verplichting om zijn bosje aan te laten sluiten op die van de buurman.
- De openbare wandelpaden door de natuurterreinen aan de noordzijde van de Torensteepoldersekade mogen alleen in rechte lijnen met nader te bepalen hoeken worden aangelegd. De eerste koper bepaalt; iedere koper heeft de verplichting om aan te sluiten op het pad van de buurman.

- De toepassing van eenzelfde afwerking van het openbare wandelpad over alle percelen. Waar nodig in de vorm van een houten, niet geschilderd knuppelpad (max. 1,25 m breed), anders een graspad.
- Over de brede noord-zuid lopende kavelsloten mogen alleen houten bruggen met een plat wegdek aangelegd worden, om daarmee het water een nadrukkelijker rol te geven. Gronddammen zijn hier niet toegestaan. Deze bruggen zijn vormgegeven als voortzetting van een knuppelpad. Eventuele leuning dienen zeer terughoudend en ingetogen te zijn.
- Over de wigvormige, geometrische waterpartij aan de achterzijde van de huiskavels mogen zowel bruggen als gronddammen met duikers gelegd worden. Per landgoed is één verbinding toegestaan. De gronddammen zijn niet breder dan 8 m., hebben een wegdek (niet gebogen) van maximaal 5 m. breed en zijn niet voorzien van leuning. Ook bruggen (niet gebogen) zijn maximaal 5 m. breed en hebben geen leuning.

Zuidelijke landgoederen

- Op de natuurterreinen van de landgoederen aan de zuidzijde van de Torensteepoldersekade liggen op ieder landgoedperceel binnen een zone van 40 m. afstand van de kreek ten minste twee bosjes met wilgenstruweel van minimaal 9 m² ieder.
- De openbare wandelpaden door de natuurterreinen aan de zuidzijde van de Torensteepoldersekade mogen alleen in gebogen lijnen met vloeiende vormen worden aangelegd. De eerste koper bepaalt; iedere koper heeft de verplichting om aan te sluiten op het pad van de buurman.
- De toepassing van eenzelfde afwerking van het openbare wandelpad

over alle percelen. Waar nodig in de vorm van een houten, niet geschilderd knuppelpad (max. 1,25 m breed), anders een graspad .

- Over de noord-zuid lopende kavelsloten mogen alleen houten bruggen met een plat wegdek aangelegd worden, om daarmee het water een nadrukkelijker rol te geven. Gronddammen zijn hier niet toegestaan. Deze bruggen zijn vormgegeven als voortzetting van een knuppelpad. Eventuele leuning dienen zeer terughoudend en ingetogen te zijn.
- Voor de ontsluiting van het achterste deel van ieder landgoed mag per landgoed één overbrugging van maximaal 5 m. breed over de oost-west lopende kreek gemaakt worden. Deze bruggen zijn in hout uitgevoerd, zijn niet voorzien van leuning en hebben een plat wegdek. Ter plaatse van de bruggen mag de grote, 10 m. brede kreek tot op 5 m. versmald worden d.m.v. landtongen of gronddammen, waardoor de overspanning van de brug beperkt kan worden.
- Over de overige waterpartijen zijn alleen smalle houten bruggen van max. 1 m. breed met een plat wegdek toegestaan. Deze houten bruggen hebben geen leuning maar kunnen wel verticale steunpunten hebben.
- Voor bruggen die geen deel uitmaken van het openbaar wandelpad geldt dat er alleen bescheiden en in hout uitgevoerde klaphekjes van maximaal 1 m. hoog geplaatst mogen worden. Deze eenheid is van belang voor de natuurbeleving van de zuidelijke landgoederenzone als geheel. Een alternatief kan zijn om een eenvoudig ophaalbruggetje aan te brengen, die vanaf de kant van de huiskavel kan worden opgetrokken.

[Terug te lezen in Hoofdstuk 4.3]

Architecten

- De architectenkeuze wordt overgelaten aan de eigenaren.
- De architect is aangesloten bij de BNA.
- De architect dient aantoonbare ervaring te hebben met projecten waarin sprake is van een functionele en visuele samenhang tussen gebouwen en groene buitenruimte.
- Ook dient de architect het vermogen te hebben om oorspronkelijke en unieke ontwerpen te maken.

[Terug te lezen in Hoofdstuk 5.8]

Materiaal- en kleurgebruik

- Met de materialen die toegepast worden, wordt vermeden dat het hemelwater in aanraking komt met materialen die milieubelastende stoffen uitlogen.
- De gevels van de landhuizen kunnen bestaan uit metselwerk, stucwerk en/of natuursteen.
- De gevels van de bijgebouwen kunnen bestaan uit metselwerk, stucwerk, natuursteen en/of hout.
- Voor het metselwerk kunnen verschillende typen en formaten baksteen worden toegepast. Ten aanzien van het voegwerk worden daarom geen specifieke regels gesteld. Wel dient de architect zorg en aandacht te besteden aan het voegwerk.
- De kleuren van de bakstenen zijn ingetogen en variëren tussen donkerbruine en donderode aarden tinten. Het stucwerk van de gevels is wit, beige, grijs of oker. Voor de tinten wordt verwezen naar de historische stucgevels van landhuizen en stadsvilla's als inspiratiebron.

Daarbij hoeven stevige kleuren niet geschuwd te worden, mits er aansluiting is met het natuurlijk karakter van de omgeving.

- De toegepaste natuursteen is Belgische hardsteen of Bentheimer zandsteen. Deze natuursteensoorten komen van oudsher voor in de Nederlandse architectuur en passen qua textuur en kleurstelling in het concept.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen (grijs- antraciet, zwart), leien, zink, koper, riet (geen kunstriet), sedum of grind.
- Entree- en vensterpartijen worden gemaakt van hout, natuursteen of metalen. De toepassing van kunststof is niet toegestaan.
- De kleurstellingen van het houtwerk en het metaal passen in de traditie van het Nederlandse bouwen en sluiten aan bij het natuurlijke karakter van de omgeving. Ook hier geldt dat er stevige kleuren kunnen worden toegepast. Er komt geen onbeschilderd of gelakt houtwerk voor.

[Terug te lezen in Hoofdstuk 5.10]

3.5 LANDSCHAPSPLAN

Het landschapsplan dat in opdracht van Midstate door Kuiper Compagnons is opgesteld, dient als instrument waarmee de gemeente de individuele inrichtingsplannen voor de verschillende landgoederen zal toetsen. De volledige naam van het landschapsplan is 'landgoederenzone Numansdorp – een Landschapsplan voor de Torensteepolder', datum januari 2008. Het Landschapsplan is geen toetsingskader voor de inrichting van het private deel van de landgoederen; de huiskavel. Het toetsingskader voor het private deel wordt gevormd door het beeldkwaliteitplan.

De zes noordelijke landgoederen krijgen een strakke verkaveling die verwijst naar het agrarisch grondgebruik ten noorden van de Schuringsedijk. Elk landgoed heeft één kavel met één natuurdoeltype, refererend aan de verbouw van verschillende gewassen op verschillende kavels. Daartoe kent elke kavel zijn eigen maaiveldhoogte (natter of droger) en eigen beheersvorm (maaien of begrazen).

De zuidelijke landgoederen krijgen een meer natuurlijke vormgeving met een krekensysteem met een aaneengesloten rietveld dat door de strakke verkaveling slingert. In de kreken liggen verschillende eilandjes. Ten zuiden van de kreken liggen mozaïeken van kamgrasweides en glanshaverhooilanden.

[Terug te lezen op pagina 25]

Het voor publiek toegankelijk deel moet worden ingericht met 'groene en/of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen'. Daarnaast mag hooguit een beperkt deel beplant worden met hoogstamboomgaarden. Dit in tegenstelling tot de traditionele landgoederen, waar 30% van de totale oppervlakte uit bos moest bestaan.

[Terug te lezen op pagina 19]

De huiskavels kunnen een relatief besloten karakter krijgen met naast bebouwing hoog opgaande erfbeplanting, al naar gelang de wensen van de toekomstige bewoners. De achterliggende, veel grotere en voor publiek toegankelijke gebieden (min. 90% van de oppervlakte) hebben een open karakter.

[Terug te lezen op pagina 27]

Het beheer van de landgoederen moet gericht zijn op continuïteit.

Inrichting en beheer zullen daarom georganiseerd en gefinancierd worden door een Vereniging van Eigenaren, waarin alle landgoedeigenaren zitting nemen. Voor het onderhoud van de kreekzone zal een beheerder moeten worden aangesteld die van bijvoorbeeld de VvE de opdracht hiertoe krijgt.

[Terug te lezen op pagina 45]

Recreatie op de landgoederen kan alleen extensief zijn. Te denken valt aan wandelen, fietsen, skeeleren, schaatsen, vissen, vogels kijken en kanoën. Dergelijke recreatievormen zijn bij een relatief grofmazig padennetwerk geen bedreiging voor de flora en fauna. Meer intensieve vormen van recreatie zijn niet gewenst.

[Terug te lezen op pagina 35]

De landgoederen liggen niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande openluchtrecreatiegebieden, wel is de Torensteepolder (waar de landgoederen deel van uitmaken) onderdeel van een 'ganzengebied': een foerageergebied voor overwinterende ganzen, gelegen in 'agrarisch gebied'. Deze ganzen moeten 'op adequate wijze' worden beschermd bij de ruimtelijk plannen.

[Terug te lezen op pagina 17]

Aan de westzijde van de landgoederenzone wordt een nieuwe houtwal met een bomelaan aangelegd. Deze houtwal wordt daarmee de grens met het agrarisch gebied ten zuiden van de kern van bestaand Numansdorp. Door deze houtwal wordt een gecombineerde fiets-wandelaarvoorziening aangelegd.

[Terug te lezen op pagina 27 en 35]

De opritten van de Torensteepoldersekade naar de huiskavels liggen in het publiek toegankelijke deel en tellen dus niet mee voor de oppervlakte van de huiskavel. Dat betekent dat eventuele toegangspoorten zich op de huiskavel moeten bevinden en niet aan de kade. Parkeervoorzieningen voor landgoedeigenaren en hun bezoekers dienen op de huiskavels een plek te krijgen.

[Terug te lezen op pagina 33]

3.6 CIVIELE KADERS

Naast planologische kaders zijn er enkele civiele kaders die voor u als koper van belang zijn bij het ontwerp van uw landgoed.

1. Peilstijging

In de toekomst vindt er een peilstijging plaats in de Torensteepolder. Dit is nodig om de in het landschapsplan aanbevolen natuurdoeltypen te kunnen bewerkstelligen. Omdat er nog een fors areaal agrarische grond in de Torensteepolder is, staat het Waterschap Hollandse Delta dit vooralsnog niet toe. Pas wanneer de polder geheel tot woningbouw wordt getransformeerd, zal het waterschap akkoord gaan met het opzetten van het peil. Met de aanleg van het perceel (zie onderstaand punt) is hiermee rekening gehouden.

2. Aanleg perceel

Het perceel zal door en voor rekening van Midstate v.o.f. worden aangelegd. Dit houdt in dat perceelscheidingssloten en een dam voor de ontsluiting naar de Torensteepoldersekade worden aangebracht. In deze dam zal een duiker worden aangebracht, op de dam komt geen verharding.

Het woonperceel zal door Midstate v.o.f. op hoogte (ca. 0.80 m+NAP) worden gebracht met grond en min of meer vlak worden afgewerkt.

Alle overige werkzaamheden/grondwerken/bouwwerkzaamheden voor de inrichting (bijv. aanleg waterpartijen/aanleg wegen/aanleg paden en overige voorzieningen) van het woonperceel zijn voor rekening en risico van de eigenaar.

3. Aanleg natuurgedeelte

De aanleg van het natuurgedeelte is volledig voor rekening en risico van de eigenaar. Het natuurgedeelte zal aangelegd dienen te worden conform de richtlijnen zoals beschreven in o.a. het landschapsplan en het beeldkwaliteitplan voor de landgoederen. Voor de aanleg van nieuwe waterpartijen zal door de eigenaar een watervergunning (voorheen keurvergunning) bij Waterschap Hollandse Delta aangevraagd dienen te worden. De watergangen (inclusief kavelscheidende sloten) dient u minimaal één keer per jaar te schonen.

4. Riolering

Ten behoeve van de vuilwaterafvoer zal op uw perceel een pompput door Midstate v.o.f. worden aangelegd. Deze pompput wordt door Midstate op het hoofdriool aangesloten. Op deze pompput dient u voor eigen rekening de huisaansluiting aan te sluiten. De pompput wordt eigendom van de gemeente Cromstrijen. Het onderhoud aan de pompput zal dus ook door en voor rekening van de gemeente Cromstrijen worden uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren van o.a. daken en wegen kunt u rechtstreeks naar het oppervlaktewater afvoeren.

5. Aansluitingen E/W/G/T/C

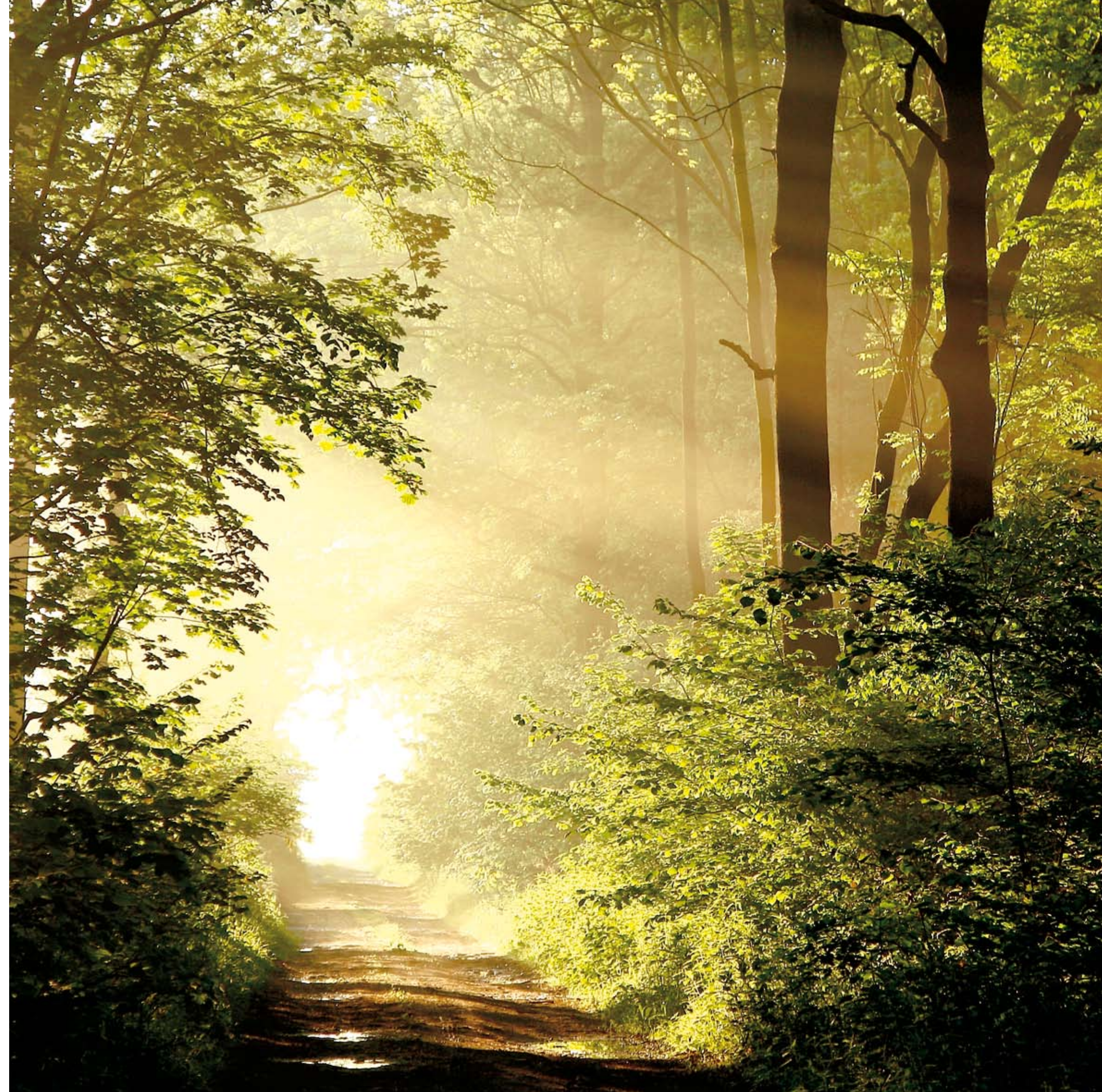
Voor de aansluiting van E(Elektra), W(Water), G(Gas), T(Telefoon), C(CAI) dient u zelf een aanvraag in te dienen bij de betreffende maatschappij. De kosten voor deze aansluiting(en) zijn voor uw eigen rekening. De NUTS-bedrijven brengen de huisaansluitingen aan op het moment dat deze zijn aangevraagd.

6. Huisvuil

Het huisvuil wordt in grijze en groene minicontainers opgehaald langs de openbare weg (Torensteepoldersekade).

7. Perceel 7 t/m 12

De perceelscheidingsloten worden aan de zuidzijde (tegen de dijk van het Hollands Diep) versmald. Deze versmalling is een eis van het Waterschap Hollandse Delta en dient intact gehouden te worden. Van de dijk zelf wordt u ook eigenaar. Deze dijk is een primaire waterkering. Indien hieraan werkzaamheden (buiten het gangbare onderhoud) verricht moeten worden, is hiervoor toestemming nodig van Waterschap Hollandse Delta.



4 SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Nieuwe landgoederen kunnen in aanmerking komen voor Regeling Groenprojecten. Deze Regeling is in het leven geroepen om projecten te stimuleren die een positief effect op het milieu hebben.

De overheid stimuleert deze projecten onder meer door financiering van 'groenprojecten' aantrekkelijk te maken. Doordat de overheid een belastingvoordeel geeft aan 'groene' spaarders en beleggers kan de bank voor een groenproject een lening met een lager rentetarief verstrekken. Zo wordt het voor banken interessant om te investeren in groen.

Landgoederen Ambachtsheeren behoort tot deze categorie projecten. De aankoop van grond bestemd voor natuur, alsook de inrichtingskosten voor het natuurdeel van het landgoed komen in aanmerking voor groenfinanciering.

Om deze groenfinanciering te verkrijgen dient u bij een bank die een dergelijke groenfinanciering mag verstrekken een projectplan met een investeringsplan in, alsook de aanvraag van de rangschikking NSW. Het groenfonds van de bank vraagt voor u de groenverklaring aan bij de Dienst Regelingen of NL Milieu & Leefomgeving.

De Dienst Regelingen of NL Milieu & Leefomgeving beoordeelt het project. Dit duurt gemiddeld 5 weken, waarna de concept-groenverklaring wordt afgegeven. Er wordt een definitieve groenverklaring verstrekt als ook de NSW-beschikking definitief is afgegeven.

Er zijn wel voorwaarden verbonden aan afgifte van de groenverklaring. Zo moet de aanvraag bijvoorbeeld uiterlijk 6 maanden na start van de werkzaamheden zijn ingediend. Verder moet de aanvraag 6 maanden na afgifte van de definitieve NSW-beschikking zijn gedaan. Anders valt het landgoed onder de bestaande landgoederen en komt het niet meer in aanmerking voor de Regeling Groenprojecten en daarmee de groenfinanciering.

5 PLANNING

U koopt van Midstate een kavel.

Binnen zes (6) maanden na de notariële eigendomsoverdracht moet een beschikking op basis van de NSW aangevraagd worden.

Uiterlijk 6 maanden na afgifte van de door u aangevraagde definitieve NSW-beschikking moet de aanvraag voor een groenfinanciering zijn verzorgd, omdat u anders niet meer in aanmerking kunt komen voor Regeling Groenprojecten en daarmee groenfinanciering.

In het kader van de NSW-rangschikking dient zo snel mogelijk na eigendomsverkrijging met de aanleg van de natuur te worden gestart. Uiterlijk 2 jaar na oplevering van het woonhuis moet de natuur op het landgoed zijn opgeleverd.

U ontwerpt samen met een architect, die u zelf selecteert, uw landgoed en vraagt hiervoor een bouwvergunning aan bij de gemeente Cromstrijen. Deze bouwvergunning moet binnen 3 jaar na aankoop van de kavel worden aangevraagd.

De bebouwing op de huiskavel moet uiterlijk 3 jaar na verlening van de bouwvergunning zijn gerealiseerd.

De hoofdstructuur (perceelscheidingsslotten) van de landgoederen wordt door en voor rekening van Midstate v.o.f. aangelegd op het moment dat het eerste landgoed is verkocht.

HANDIGE ADRESSEN EN TELEFOONNUMMERS

Veldhoen & Romeijn Makelaardij o.g.

Vlietkade 1

3262 JN Oud-Beijerland

t 0186 619 300

e oudbeijerland@veldhoen-romeijn.nl

i www.veldhoen-romeijn.nl

De makelaar (dhr. Veldhoen) kan u alles vertellen over de verkoop

van de 12 landgoederen 'Ambachtsheeren' in Numansdorp.

Gemeente Cromstrijen

Buttervliet 1, Numansdorp

Postbus 7400

3280 AE Numansdorp

t 0186 656 100

e info@cromstrijen.nl

i www.cromstrijen.nl

Bij de gemeente Cromstrijen dient de bouwvergunning

te worden aangevraagd.

Provincie Zuid-Holland

Zuid-Hollandplein 1, Den Haag

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

t 070 441 66 11

i www.zuid-holland.nl

Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Prins Clauslaan 8

Postbus 20401

2500 EK Den Haag

t 070 378 68 68

i www.minlnv.nl en www.rijksoverheid.nl

Dienst Regelingen

Slachthuisstraat 71, Roermond

Postbus 965

6040 AZ Roermond

t 0800 223 33 22

i www.minlnv.nl/loket

Waterschap Hollandse Delta

Handelsweg 100, Ridderkerk

Postbus 4103

2980 GC Ridderkerk

t 088 974 30 00

i www.wshd.nl

Bij het waterschap Hollandse Delta kunt u de

watervergunning aanvragen.

Brandweer Cromstrijen

p/a Buttervliet 1

3281 LK Numansdorp

t 0186 656 100

i www.brandweercromstrijen.nl

Met de brandweer moet worden overlegd over een adequate

bluswatervoorziening. Daarnaast zal de brandweer het ontwerp van

uw woning toetsen op vluchten, brandwerende voorzieningen e.d.

Federatie Particulier Grondbezit

De Klomp 5, Veenendaal

Postbus 870

3900 AW Veenendaal

t 0318 578 550

e fpg@grondbezit.nl

i www.grondbezit.nl

De federatie ondersteunt haar leden (zoals landgoedeigenaren) in alles

wat bij het aanleggen en beheren van een nieuw landgoed komt kijken,

ook in geval van subsidies adviseert zij leden.

FPG vertegenwoordigt particuliere grondeigenaren bij wets- en

beleidswijzigingstrajecten door overheden zoals bijvoorbeeld

aanpassingen NSW en geeft maatwerkadvies maar ook publicaties uit

voor nieuwe landgoedeigenaren.

Belastingdienst Oost-Brabant, kantoor Den Bosch

Afdeling Natuurschoonwet

Kooikersweg 1, 's-Hertogenbosch

Postbus 70505

5201 CG 's-Hertogenbosch

t 0800 0543

Senter Novem

Agentschap NL, NL Milieu & Leefomgeving - Groen Beleggen

Postbus 8242

3503 RE Utrecht

T 088 602 24 16

E groenbeleggen@agentschapnl.nl

I www.senternovem.nl/groenbeleggen

7 DISCLAIMER

Deze brochure is een globale samenvatting van ontwikkelde en verkregen documenten, zonder dat is gestreefd naar uitputtendheid. Het betreft een eigenhandige samenvatting op hoofdlijnen. Ondanks de zorgvuldige samenstelling kan op de juistheid van de inhoud derhalve geen beroep worden gedaan.

