

Rapportage ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Landelijk gebied, 8^e herziening – landgoederen Cromstrijen 2016" van de gemeente Cromstrijen.

Ambtshalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aan te passen:

	Artikel	Wijziging	Toelichting
1.	4.1.1. sub e. aan te vullen met de vetgedrukte tekst	in afwijking van het bepaalde onder d. mag binnen een zone van maximaal 20 m aan de achterzijde, of 8 meter aan de voorzijde , van het aanduidingsvlak 'wonen', maximaal 10% van de totale oppervlakte van de huiskavel en in samenhang hiermee maximaal 10% van de toegestane bebouwing op deze huiskavel, buiten het aanduidingsvlak 'wonen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat het onder d. genoemde percentage van het landgoed wat is bestemd voor de huiskavel, niet wordt vergroot;	In de praktijk blijkt het wenselijk om de eigenaar van een woonperceel de mogelijkheid te geven dichterbij de weg te bouwen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage bij deze rapportage.
2.	9.1. sub e. wordt aangevuld met de volgende zinssnede:	(..) geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 4.4'.	Het betreft een redactionele aanpassing. Deze zinssnede was abusievelijk weggevalen.
3.	Toelichting	Toegevoegd is een paragraaf 'watertoets'.	Na informeel overleg met het waterschap is in de toelichting een paragraaf watertoets opgenomen. Op de kaart zijn de keurstroken met een dubbelbestemming aangegeven.

Bijlage- voorstel om 8 meter af te wijken van de aanduiding 'Wonen'

De gewenste opzet van de landgoederen is bepaald in het masterplan voor Numansdorp-Zuid. Aanvankelijk is in 2007 een opzet bedacht die uitging van woonpercelen die dichter op de weg waren gelegen dan nu door de aanduiding "wonen" is bepaald. Zie figuur 1 met daarop aangebracht de aanduiding 'wonen'. In 2008 is dit in het Landschapsplan aangepast door een brede watergang aan de voorzijde en daardoor compactere bouwvolumes en een grotere afstand tot de weg. Deze verkaveling is gebruikt om de aanduiding "wonen" op de planverbeelding aan te geven.



Figuur 1 Masterplan 2007



Figuur 2 Landschapsplan 2008



Figuur 3 voorstel bestemmingsplan 2017

De afgelopen 10 jaar is tijdens de realisatie van de landgoederenzone gebleken dat de opgenomen bouwregels anders toegepast werden dan verwacht en zijn vooral landgoederen met een landhuis en twee wooneenheden gerealiseerd en is aan de noordzijde van de weg geen brede watergang aangelegd. Door het vervallen van deze watergang ontbreekt ook de noodzaak om de aanduiding “wonen” precies op die plek te leggen en ligt het voor de hand weer terug te kunnen vallen op de afstand uit de verkaveling uit het masterplan uit 2007. In dit masterplan is nog steeds sprake van een ruime afstand tot de weg maar ontstaat meer ruimte aan de achterzijde voor een open ingericht landgoed. Vanuit die gedachte is er landschappelijk geen bezwaar tegen een verschuiving van de woonkavel 8 meter dichterbij de weg. Noodzakelijkerwijs komt daarmee aan de achterzijde meer ruimte beschikbaar om het natuurgedeelte van landgoed aan te leggen. Deze afwijking heeft bovendien als voordeel dat er meer ruimte op de woonkavel ontstaat om het landhuis zichtbaar te maken van de weg.