NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN en AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN MIDDELBLOK 107-109, GOUDERAK
vastgesteld d.d.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het bestemmingsplan doorgevoerd. De doorgevoerde aanpassingen hebben geleid tot het intrekken van een zienswijze en een aanvulling op een andere zienswijze.	
1.	In de Toelichting op het bestemmingsplan op het bestemmingsplan is paragraaf 2.2.'Toekomstige situatie' als volgt aangevuld: "In het kader van voorliggend plan heeft initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsinrichting laten opstellen. De inpassingsinrichting voorziet in de aanleg van een struweelhaag en de aanplant van knotbomen. De struweelhaag en de knotbomen zijn inheemse plantensoorten die aansluiting vinden bij de dijk- en polderlinten. De bestaande aanplant op het perceel zal worden gehandhaafd en waar nodig versterkt. In de regels is reeds bepaald dat bebouwing niet dichter dan drie meter uit de boveninsteek van de watergang mag worden opgericht. Hiermee is geborgd dat de landschappelijk inpassing die als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen, op een goede wijze kan worden vormgegeven. Daarnaast is er de bereidheid om hierover nader overleg te voeren met de eigenaren van het direct aangrenzende woonperceel Middelblok 77d, onderdeel van het landgoed. Ten aanzien van de uitstraling en architectuur van nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de 'Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Krimpenerwaard. De nieuw te bouwen bedrijfsloods zal worden opgetrokken uit potdekseldelen in een hout 'look'."
2.	Het akoestische rapport d.d. 10 december 2019 (Bijlage 2 bij de Toelichting) is vervangen door het akoestische rapport van 9 november 2020. Abusievelijk is de woning op kavel 4 van het landgoed (Middelblok 77d) niet tot uitdrukking gebracht in het uitgevoerde akoestische onderzoek. Deze woning komt mimimaal 75 meter vanaf het plangebied van het bestemmingsplan Middelblok 107-109 te liggen. Niettemin heeft één en ander alsnog plaatsgehad en is gebleken dat ruim voldaan wordt aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.
3.	In de Regels wordt de afwijkingsmogelijkheid van 10% ook uitgesloten voor de maximale bouwhoogte. Artikel 11.1 lid a, is aangevuld met: en de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen zoals opgenomen op de verbeelding en gekoppeld aan artikel 3.2 lid h.
4.	Op de Verbeelding is het bouwvlak aan de zuidoostzijde 10 meter teruggelegd. De inrichtingsschets toekomstige situatie in de Toelichting op het bestemmingsplan is hierop aangepast, terwijl de landschappelijke inpassing (Bijlage 2 bij de Regels) is vervangen door: Voorgenomen situatie, aanpassing 17 februari 2021.De landschappelijke inpassing (Bijlage 2 bij de Regels) is vervangen door: Voorgenomen situatie, aanpassing 17 februari 2021.

ZIENSWIJZEN

Nr.	Naam, adres	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1.	d.d. 24 oktober 2020	1. Het bestemmingsplan Landgoed Middelblok en Ruimte-voor-Ruimte Middelblok 79 is, gelijk het bestemmingsplan Middelblok 107-109, het gevolg van de geplande natuurontwikkeling in het kader van het Veenweidepact. 2. In het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan Landgoed is een landschappelijke inrichting vastgesteld met plaats voor nieuwe natuur en een landschappelijk inpassing van de bebouwingscluster. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van het plan. Een essentieel onderdeel is de ruimtelijke opbouw van het landgoed met de landschappelijk situering van ‘groene massa’ en bebouwing met zichtlijnen. 3. Aan de inrichting van het landgoed, de te bouwen huizen en erfafscheidingen zijn strenge eisten gesteld wat betreft vormgeving, gebruik materialen en beplanting. 4. De woning van reclamant (oude molen) heeft een cultuurhistorische band met de achterliggende polder en boezem en vormt bij de realisatie van het landgoed een belangrijk zichtelement en cultuurwaarde. 5. Het bestemmingsplan Middelblok 107-109 voorziet in relatief zeer groot bedrijfsgebouw, diep de polder in en pal naast het nieuwe landgoed, waardoor ook de bewoners van Middelblok 79, 83, 85 en 87 een	1. Medewerking is en wordt verleend aan initiatieven die wel in verband staan met de natuurontwikkeling in de Krimpenerwaard maar geen direct gevolg daarvan zijn. 2. Het realiseren van een landgoed in de provincie Zuid-Holland gaat gepaard met een aantal kwalitatieve verplichtingen. Dit moet ook omdat sprake is van een toename van een woonfunctie in een gebied waar dit, mede vanuit het provinciale beleid, niet zondermeer mogelijk is. Daarom zijn hoogwaardige inpassingsmaatregelen vereist. Het opstellen van een inrichtingsplan voor het realiseren van een landgoed is een voorwaarde vanuit de voormalige provinciale regeling nieuwe landgoederen. Deze regeling is weliswaar niet meer één op één opgenomen in de huidige provinciale omgevingsverordening maar wordt nog wel genoemd in de toelichting op deze omgevingsverordening in het kader van ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast gelden volgens de (voormalige) provinciale regelgeving meerdere voorwaarden waaronder de minimale grootte van een landgoed, een landhuis met allure en uniciteit, de inrichting met groene en/of blauwe functies en publieke openstelling. 3. Zie beantwoording onder punt 2. 4. De bedrijfsuitbreiding die wordt voorgestaan op het perceel Middelblok 107-109 verstoort niet de eenheid die de ‘oude molen’ en het landgoed vormen. De eenheid wordt met name vormgegeven en ondersteund doordat de Molenvliet wordt verbreed en verder wordt doorgetrokken richting de molen. Hierdoor wordt de openheid gewaarborgd en de zichtas versterkt. 5. Niet ontkend wordt dat met het bestemmingsplan Middelblok 107-109 verder wordt ingestoken in het landschap, maar in redelijkheid is geen sprake van een onevenredige aantasting van het gebied. Het bouwvlak en dus de bouwmogelijkheid is niet

		aanzienlijk deel van verzicht op de polder kwijtraken.	gelegd tot op de achtergrens van het bestemmingsvlak maar er is voorzien in een meer geleidelijke overgang met een landschappelijke inkleding naar het veenweidelandschap als toekomstige natuurgebied. Daarnaast is op te merken dat het verzicht uit de woning van reclamant in de huidige situatie al wordt gebroken door de aanwezigheid van twee droogschuren. Op de plaats van de droogschuur aan de zuidwest kant wordt een ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd, waardoor deze zichtlijn in deze richting onderbroken blijft. Naast de aanwezigheid van de droogschuur en de ruimte-voor-ruimtewoning in de zichtlijn, zal tevens sprake zijn van een landschappelijke inpassing van het bedrijfsgebouw. Bovendien gaat het landschappelijk ontwerp, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage bij het bestemmingsplan van het landgoed), er vanuit dat er op diverse plaatsen (met name aan de noordoostzijde) wordt voorzien in (opgaande) beplanting hetgeen ook een direct zicht in algemene zin verzacht en afvlakt. Door de sloop van de agrarische opstallen gelegen ten zuidwesten van de ‘oude molen’, wordt tevens de zichtlijn in zuidelijke richting verbeterd.
		6. De beschrijving van de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan Middelblok is summier.	6. In de regels van het bestemmingsplan Middelblok 107-109 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing (artikel 3.4.2). Binnen twee jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijfsopstal is verleend, dienen de beplantingsmaatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 (landschappelijk inpassingsinrichting, aanpassing 17 februari 2021) van de regels, uitgevoerd te zijn en zodanig in stand gehouden te worden dat blijvend sprake is van een landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat bebouwing op minimaal drie meter uit de boveninsteek van de watergang gebouwd moet worden. Eén en ander om de landschappelijke inpassing op een goede wijze vorm te geven en ruimtelijke kwaliteit te borgen. Niettemin zal de beschrijving van de landschappelijke inpassing in de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld als volgt: ‘In het kader van voorliggend plan heeft initiatiefnemer een

			landschappelijk inpassingsinrichting laten opstellen. De inpassingsinrichting voorziet in de aanleg van een struweelhaag en de aanplant van knotbomen. De struweelhaag en de knotbomen zijn inheemse plantensoorten die aansluiting vinden bij de dijk- en polderlinten. De bestaande aanplant op het perceel zal worden gehandhaafd en waar nodig versterkt. In de regels is reeds bepaald dat bebouwing niet dichter dan drie meter uit de boveninsteek van de watergang mag worden opgericht. Hiermee is geborgd dat de landschappelijk inpassing die als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen, op een goede wijze kan worden vormgegeven. Daarnaast is er de bereidheid om hierover nader overleg te voeren met de eigenaren van het direct aangrenzende woonperceel Middelblok 77d, onderdeel van het landgoed. Ten aanzien van de uitstraling en architectuur van nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de 'Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Krimpenerwaard. De nieuw te bouwen bedrijfsloods zal worden opgetrokken uit potdekseldelen in een hout 'look'.'
		7. Het bestemmingsplan voorziet niet in eisen of voorwaarden voor landschappelijke inpassing voor wat betreft: - de maximale hoogte van het bedrijfsgebouw; - de te gebruiken materialen en kleuren voor de bouw van het bedrijfsgebouw (zoals voor de wanden en het dak); - argumenten ten aanzien van noodzaak om het nieuwe bedrijfsgebouw op deze plek en in de lengte zo diep de polder in te bouwen;	7. De goot- en bouwhoogte zijn in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 3.2, lid h, van de regels is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en maximale bouwhoogte' is aangegeven. Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte genoemd, respectievelijk 6 en 10 meter. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan Middelblok zal in de regels van het bestemmingsplan Middelblok 107-109 een aanpassing worden doorgevoerd in die zin dat voor de hoogtematen van bedrijfsgebouwen geen gebruik kan worden gemaakt van de 10% afwijkingsmogelijkheid. Op grond van het bestemmingsplan Middelblok mag de goot- en bouwhoogte van bedrijfsbebouwing namelijk respectievelijk 6 en 11 meter bedragen waarbij ook nog een afwijkingsmogelijkheid van 10% geldt. Het bestemmingsplan is niet het kader voor regelgeving omtrent te gebruiken materialen en kleuren. Het toetsingskader hiervoor is de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Krimpenerwaard, vastgesteld op 13 december 2016. Niettemin is in de Toelichting opgenomen dat de nieuw te bouwen bedrijfsloods zal worden

		8. De bouw van een nieuw groot bedrijfsgebouw vormt een aanzienlijke en onnodige inbreuk op: - het uitzicht en verzicht van de omwonenden; - het landschappelijke ontwerp van het landgoed waarvan de oude molen een cultuurhistorisch onderdeel uitmaakt; 9. De beslissing is hoofdzakelijk beargumenteerd vanuit een bedrijfsperspectief en geen aandacht is besteed aan het belang van omwonenden, het landgoed en de rol van het landgoed als recreatief openbaar natuurgebied. 10. In het bestemmingsplan is onvoldoende beargumenteerd waarom is gekozen voor een ontwerp dat zo groot is qua oppervlakte en inhoud en diep de polder insteekt met grote negatieve impact op de omgeving.	opgetrokken uit potdekseldelen in een hout 'look'." Ten aanzien van het diep insteken in het gebied: zie de beantwoording bij punt 10. 8. Zie beantwoording bij de vorige punten. 9. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, is er gekeken vanuit het bedrijfsperspectief in relatie tot de omgeving en het gebied. Zie ook beantwoording bij punt 6. 10. Omtrent de grootte van het bedrijfsgebouw is in de eerste plaats advies uitgebracht door de Agrarische beoordelingscommissie (een onafhankelijke adviescommissie). De commissie is van oordeel dat een uitbreiding van het (agrarische) bouwvlak en de omvang van de gevraagde nieuwbouw noodzakelijk is voor de activiteiten die het loonbedrijf uitoefent in het kader van de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering. Dit betekent dat voor de uitoefening van de agrarische aanverwante bedrijfsvoering een uitbreiding in omvang en bebouwing noodzakelijk is voor de huidige situatie. Vanwege de onduidelijke en onzekere situatie in het afgelopen decennium ten aanzien van de realisatie van natuur in de Krimpenerwaard, heeft initiatiefnemer niet eerder op een adequate wijze kunnen investeren in de realisatie van bedrijfsruimte die noodzakelijk is voor de stalling van zijn materieel benodigd in het kader van de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering. Sinds vorig jaar is hieromtrent meer duidelijkheid gekomen. Hierbij is tevens nog op te merken dat de planologische bouwmogelijkheid binnen het bouwvlak gelegen aan de zuidwestkant van de wetering in het bestemmingsplan Middelblok qua oppervlakte groter is dan het nieuwe bestemmingsplan Middelblok 107-109 toelaat. Door de Agrarische beoordelingscommissie is in dit verband aangegeven dat het niet mogelijk is om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, benodigd voor de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering in de zin van het bestemmingsplan, te laten plaatsvinden in het bestaande bouwvlak. Redenen hiervoor zijn dat er dan onvoldoende ruimte is en dat het perceel te smal is voor de gewenste bebouwing. Hierbij komt nog dat op grond van de regels van het

		11. Er moet worden gekeken naar alternatieven zoals; - een ontwerp waarbij de nieuwe schuur in de plaats komt van de huidige jongveestal; - een ontwerp waarbij de schuur minder doorloopt de polder en waarbij de breedte van het terrein gebruikt wordt. 12. In een situatie dat er echt geen alternatieven zijn er in het bestemmingsplan duidelijke en harde eisen gesteld worden aan de hoogte en het ontwerp van de schuur en aan de te gebruiken (duurzame) materialen en aanplanting, zodat het bedrijfsgebouw past in het landschappelijke kader. 13. Het is onaanvaardbaar dat de raad geen eisen stelt aan de landschappelijke inpassing. Dit druist in tegen de redelijkheid en billijkheid dat alle betrokkenen en belanghebbenden bij het landgoed moeten voldoen aan de meest strenge eisen wat betreft de landschappelijk inpassing. 14. Verzocht wordt het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door: - te laten onderzoeken of er geen alternatieven zijn qua	bestemmingsplan Middelblok bedrijfsgebouwen op een afstand van tenminste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gerealiseerd. Zou bedrijfsbebouwing binnen het bestaande bouwvlak worden gebouwd dan resteert er geen adequate manoeuvreerruimte. Uitbreiding aan de achterzijde van het bouwvlak is naar de mening van de commissie de meest doelmatige optie. De noodzakelijke vormgeving meer in de lengte vereist een vergroting van het bestemmingsvlak met een gewijzigde vorm van het bouwvlak. Bij deze vormgeving is niet alleen gekeken naar de bedrijfseconomische kant maar ook naar de inpassing in het gebied door het bouwvlak aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak te leggen. Hiermee kan een meer kwalitatieve invulling van het perceel in het gebied worden vormgegeven: een afschermende werking van licht en geluid op de naastgelegen zuidwestelijke percelen en er kan geen verrommeling in de vorm van opslag aan deze zijde plaatsvinden. 11. Naast stallingsruimte voor machines en (groter) materieel is ook opslagruimte nodig voor kleiner materiaal in het kader van de totale bedrijfsvoering. Nog los van het feit dat de jongveestal niet geschikt is voor de stalling van machines en ander groter materiaal, is de oppervlakte van deze schuur hiervoor niet toereikend. Daarnaast kan de breedte van het terrein niet zijn geheel worden gebruikt vanwege de acht te nemen afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en de benodigde manoeuvreerruimte. Zie ook bij beantwoording punt 10. 12. Zie eerdere beantwoording. 13. Er zijn wel eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. Zie beantwoording onder punt 6. 14. Zie beantwoording bij voorgaande punten.

		ontwerp van het nieuw te bouwen grote bedrijfsgebouw, waarbij op de plaats van de huidige jongveestal kan worden gebouwd, of waarbij het gebouw minder ver/diep de polder wordt ingebouwd; - als onderzoek uitwijst dat er geen alternatieven mogelijk zijn, duidelijke en harde eisen te stellen aan de maximale hoogte, het ontwerp en gebruik van materialen en beplanting, zodat het landschappelijk past in de opzet van het eerdere goedgekeurde bestemmingsplan Landgoed en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.	
2.	d.d. 26 oktober 2020	1. Het ontwerp-bestemmingsplan Middelblok 107-109 is niet te rijmen met eerdere plannen, zoals een veenweide natuurgebied en de ontwikkeling van een landgoed en ruimte-voor-ruimtewoning achter Middelblok 79. 2. Het te bouwen bedrijfspand heeft een enorm volume waardoor het zeer diep de polder insteekt, veel dieper dan de geplande ruimte-voor-ruimtewoning op kavel 4.	1. Niet ontkend wordt dat met het bestemmingsplan Middelblok 107-109 verder wordt ingestoken in het landschap, maar in redelijkheid is geen sprake van een onevenredige aantasting van het gebied. Het bouwvlak en dus de bouwmogelijkheid is niet gelegd tot op de achtergrens van het bestemmingsvlak maar er is voorzien in een meer geleidelijke overgang met een landschappelijke inkleding naar het veenweidelandschap als toekomstige natuurgebied. In de regels van het bestemmingsplan Middelblok 107-109 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing (artikel 3.4.2). Binnen twee jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijfsopstal is verleend, dienen de beplantingsmaatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 ((landschappelijk inpassingsinrichting, aanpassing 17 februari 2021) van de regels, uitgevoerd te zijn en zodanig in stand gehouden te worden dat blijvend sprake is van een landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat bebouwing op minimaal drie meter uit de boveninsteek van de watergang gebouwd moet worden. Eén en ander om de landschappelijke inpassing op een goede wijze vorm te geven en ruimtelijke kwaliteit te borgen. 2. Omtrent de grootte van het bedrijfsgebouw is in de eerste plaats uitgebracht door de Agrarische beoordelingscommissie (een onafhankelijke adviescommissie). De commissie is van oordeel

		De gevolgen hiervan zijn onevenredig groot.	dat een uitbreiding van het (agrarische) bouwvlak en de omvang van de gevraagde nieuwbouw noodzakelijk is voor de activiteiten die het loonbedrijf uitoefent in het kader van de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering. Dit betekent dat voor de uitoefening van de agrarische aanverwante bedrijfsvoering een uitbreiding in omvang en bebouwing noodzakelijk is voor de huidige situatie. Vanwege de onduidelijke en onzekere situatie in het afgelopen decennium ten aanzien van de realisatie van natuur in de Krimpenerwaard, heeft initiatiefnemer niet eerder op een adequate wijze kunnen investeringen in de realisatie van bedrijfsruimte die noodzakelijk is voor de stalling van zijn materieel benodigd in het kader van de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering. Sinds vorig jaar is hieromtrent meer duidelijkheid gekomen. Hierbij is tevens nog op te merken dat de planologische bouwmogelijkheid binnen het bouwvlak gelegen aan de zuidwestkant van de wetering in het bestemmingsplan Middelblok qua oppervlakte groter is dan het nieuwe bestemmingsplan Middelblok 107-109 toelaat. Door de Agrarische beoordelingscommissie is in dit verband aangegeven dat het niet mogelijk is om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, benodigd voor de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering in de zin van het bestemmingsplan, te laten plaatsvinden in het bestaande bouwvlak. Redenen hiervoor zijn dat er dan onvoldoende ruimte is en dat het perceel te smal is voor de gewenste bebouwing. Hierbij komt nog dat op grond van de regels van het bestemmingsplan Middelblok bedrijfsgebouwen op een afstand van tenminste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gerealiseerd. Zou bedrijfsbebouwing binnen het bestaande bouwvlak worden gebouwd dan resteert er geen adequate manoeuvreerruimte. Uitbreiding aan de achterzijde van het bouwvlak is naar de mening van de commissie de meest doelmatige optie. De noodzakelijke vormgeving meer in de lengte vereist een vergroting van het bestemmingsvlak met een gewijzigde vorm van het bouwvlak. Bij deze vormgeving is niet alleen gekeken naar de bedrijfseconomische kant maar ook naar de inpassing in

			het gebied door het bouwvlak aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak te leggen. Hiermee kan een meer kwalitatieve invulling van het perceel in het gebied worden vormgegeven: een afschermende werking van licht en geluid op de naastgelegen zuidwestelijke percelen en er kan geen verrommeling in de vorm van opslag aan deze zijde plaatsvinden.
		3. De omwonenden worden ernstig beperkt in hun uitzicht op de nieuw aan te leggen natuur en de vrije polder, terwijl het juist de bedoeling was om met een landgoed een goede harmonie tussen (beperkte) bebouwing en natuur te bereiken. Een voorwaarde was dat het ‘’uitstraling had’, ‘vanaf de weg zichtbaar’ was en ‘in harmonie met de natuur’ aangelegd zou worden.	3. Op te merken is dat het uitzicht uit de woning van reclamant in de huidige situatie al wordt gebroken door de aanwezigheid van twee droogschuren. Op de plaats van de droogschuur aan de zuidwestkant wordt een ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd, waardoor deze zichtlijn in deze richting onderbroken blijft. Het uitzicht in oostelijke en zuidoostelijke richting blijft gehandhaafd. Door de sloop van de agrarische opstallen gelegen ten zuidwesten van de woning van reclamanten wordt daarnaast de zichtlijn in zuidelijke richting verbeterd.
		4. Nu dreigt een landgoed te ontstaan met als achtergrond een gruwelijk en enorm industrieel gebouw, waardoor alles wat eerder is beloofd overboord wordt gezet dreigt te worden. 5. Het voormalige uitzicht van reclamanten wordt al ingeperkt door de ruimte-voor-ruimtewoning, maar deze kan op een esthetische wijze worden ontworpen zodat het opgaat in de natuur. Een kolos van een bedrijfsgebouw is zelden of nooit esthetisch en gaat als helemaal niet op in de natuur. De beoogde uitstraling van het aan te leggen landgoed, versterkt door de historische droogschuur die gerestaureerd wordt en de nabijheid van de historische molen, zal door een dergelijk gebouw volledig teniet worden gedaan. 6. Het benodigde bedrijfsgebouw kan ook elders op het perceel worden gerealiseerd, niet direct grenzend aan het landgoed en niet zo diep de polder instekend. Ook zullen er strenge eisen aan het gebouw gesteld moeten worden wat betreft de hoogte en te gebruiken materialen voor de bouw, zoals dit ook geldt voor het landgoed. Inpassing in de natuur, verregaande vermindering van industrialisering van het landschap, esthetiek en geen hinder voor omwonenden en bezoekers van het toekomstige natuurgebied zijn hierbij kernwoorden.	4. Geen sprake zal zijn een industrieel gebouw. Het gaat om een agrarische bedrijfsopstal. Hierbij is op te merken dat het bouwvlak in het bestemmingsplan Middelblok 107-109 aan de zuidwestkant vanaf de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan Middelblok ca. 55 meter diep tot ca. 45 meter diep aan de noordoostkant het gebied insteekt. 5. Een nieuw te realiseren bedrijfsgebouw zal vanuit de woning van reclamant beperkt zichtbaar zijn. Naast de aanwezigheid van de droogschuur en de ruimte-voor-ruimtewoning in de zichtlijn, zal sprake zijn van een landschappelijke inpassing van het bedrijfsgebouw. Bovendien gaat het landschappelijk ontwerp, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage bij het bestemmingsplan van het landgoed) er vanuit dat er op diverse plaatsen (met name aan de noordoostzijde) wordt voorzien in (opgaande) beplanting hetgeen ook een direct zicht in algemene zin verzacht en afvlakt. 6. De goot- en bouwhoogte zijn in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 3.2, lid h, van de regels is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte’ en maximale bouwhoogte’ is aangegeven. Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogten genoemd, respectievelijk 6 en 10 meter. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan Middelblok zal in de regels van het

			bestemmingsplan Middelblok 107-109 een aanpassing worden doorgevoerd in die zin dat voor de hoogtematen van bedrijfsgebouwen geen gebruik kan worden gemaakt van de 10% afwijkingsmogelijkheid. Op grond van het bestemmingsplan Middelblok mag de goot- en bouwhoogte van bedrijfsbebouwing namelijk respectievelijk 6 en 11 meter bedragen waarbij ook nog een afwijkingsmogelijkheid van 10% geldt. Het bestemmingsplan is niet het kader voor regelgeving omtrent te gebruiken materialen en kleuren. Het toetsingskader hiervoor is de Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Krimpenerwaard, vastgesteld op 13 december 2016. Niettemin is in de Toelichting opgenomen dat de nieuw te bouwen bedrijfsloods zal worden opgetrokken uit potdekseldelen in een hout 'look'." Zie verder de beantwoording eerdere vragen.
		7. Een ingrijpende wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan is uitdrukkelijk gewenst. Eén en ander zal leiden tot een verdere achteruitgang van de waarde van de woning van reclamanten en dus ook leiden tot het indienen van een verzoek om planschade.	7. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is er een mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen op het moment dat het bestemmingsplan Middelblok 107-109 onherroepelijk is.
	Aanvulling: d.d. 16 februari 2021	8. Het gebouw wordt verschoven, waardoor het 10 meter minder in het landschap insteekt. De vraag is hoe dit zich verhoudt met de bestaande bebouwing die aanwezig is op het perceel Middelblok 107-109. Sloop van de bestaande bebouwing waarvoor in de plaats één nieuwe schuur wordt gebouwd, hoeft nog veel minder ver de polder in te steken. Dit past ook goed bij de transitie van een veebedrijf naar een loonwerkersbedrijf. 9. Gevraagd wordt wat de situering van de nieuwe schuur in de situatie dat de bestaande bebouwing niet wordt afgebroken. Wordt de nieuwe zodanig gebouwd dat er één lijn ontstaat met de bestaande bebouwing. 10. Gevraagd wordt wat de reden is om de schuur 10 meter hoog te realiseren. Dit is ontzettend hoog en ziet er vanuit de polder uit als een landschapsbepalende torenflat. Dit is onwenselijk voor zowel het landgoed als het nieuwe natuurgebied. 11. Gevraagd wordt hoe de verhouding van de nieuwe schuur qua hoogte zicht verhoudt met de bestaande	8. De bestaande bebouwing wordt niet gesloopt; deze blijft vooralsnog gehandhaafd. De bestaande bebouwing is passend bij de bedrijfsvoering. Een bouwplan voor de bouw van een nieuwe opstal wordt in het kader van een vergunningaanvraag door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld zowel op zichzelf als in het grotere geheel. Hierbij moeten de architectonische uitwerking en detaillering in beginsel evenwichtig zijn en afgestemd zijn op de omringende bebouwing. 9. De nieuwe bedrijfsopstal moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, deze komt los te staan van de bestaande bebouwing, maar zal wel in een evenwijdige lijn met de bestaande bebouwing plaatsvinden. 10. De bedrijfsopstal zal worden voorzien van een zadeldak. Het hoogste punt hiervan mag maximaal 10 meter zijn (is bouwhoogte). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de goothoogte van 6 meter die in het bestemmingsplan is bepaald. 11. Enkele bestaande opstallen hebben een lagere bouwhoogte dan 10 meter en zijn niet doelmatig voor de stalling van machines. De

		bouwing. Wordt de nieuwe schuur net zo hoog als de bestaande schuur. 12. De nieuwe schuur krijgt een ‘houtlook’. Gevraagd wordt of de bestaande bebouwing wordt aangepast aan het uiterlijk van de nieuwe schuur om een uniforme uitstraling te krijgen. 13. Gevraagd wordt hoe de vormgeving van het dak gaat plaatsvinden en hoe dit zich verhoudt met de bestaande bebouwing. 14. Gevraagd wordt of na realisatie van de nieuwe schuur alle losse materialen die nu op het terrein staan, verwijderd en in de schuur opgeslagen. Wordt hierop door gemeente toegezien,. Eén en ander om verregaande verrommeling van de polder tegen te gaan. 15. Gevraagd wordt tekeningen te ontvangen, liefst ook 3-D-impresie van hoe het gebouw precies wordt gesitueerd en hoe dit er uitzien vanuit de polder	nieuwe bedrijfsopstal wordt hoger dan de bestaande schuur maar niet hoger dan in algemene zin gebruikelijk is. Hierbij wordt opgemerkt dat op grond van het bestemmingsplan Middelblok de goot- en bouwhoogte van bedrijfsbebouwing in de bestaande situatie respectievelijk 6 en 11 meter mag bedragen waarbij ook nog een afwijkingsmogelijkheid van 10% geldt. 12. De bestaande bebouwing is tot stand gekomen met een vergunning. Dit betekent dat deze bebouwing in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand van destijds. Nieuw op te richten gebouwen moeten nu voldoen aan de uitgangspunten van de Nota ruimtelijke kwaliteit. Zoals reeds is aangegeven zal de nieuwe bedrijfsopstal worden uitgevoerd in een ‘houtlook’. 13. De nieuwe bedrijfsopstal zal worden voorzien van een zadeldak met nagenoeg eenzelfde dakhelling als de bestaande opstallen. De materiaalkeuze zal passend zijn bij het gebruik en qua kleurstelling terughoudend. 14. Machines worden steeds geavanceerder met techniek en elektronica, en moeten om die reden ook binnen gestald worden. Het overige materieel wordt zoveel mogelijk inpandig opgeslagen. Buitenopslag blijft mogelijk aan de achterzijde van het bouwvlak. Dit deel van het bestemmingsvlak wordt voorzien van een landschappelijke inpassing. Hierdoor is dus geen sprake van verrommeling. 15. Als bijlage bij het bestemmingsplan is een inrichtingstekening gevoegd welke weergeeft waar de bebouwing beoogd is. In het kader van het bestemmingsplan is dit voldoende. Verwezen wordt naar Bijlage 2 bij de Regels.