

## RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B en W-besluit d.d.:

B en W-besluit nr.:

**Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76

**Aanleiding:**

Op 26 juni 2012 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 voor zienswijzen vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van Leiden. Het college van B&W heeft de gemeenteraad middels een raadsvoorstel ((RV 12.0152) het verzoek gedaan om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76" d.d. december 2012 en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 conform de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen.

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2013 besloten om het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 niet vast te stellen. Dit in verband met de strijdigheid met de Herziening Structuurvisie 2025 onderdeel Oostvlietpolder en daarbij aangenomen amendement d.d. 1 december 2011 om woningbouwmogelijkheden aan de Vlietweg ter hoogte van het weidevogelgebied niet meer mogelijk te maken. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door de aanvragers.

Op 20 november 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in haar uitspraak het volgende aangegeven. De gemeenteraad heeft haar besluit tot weigering van het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 gebaseerd op een wijziging van de Herziening Structuurvisie naar aanleiding van een aangenomen amendement. Dit amendement is onvoldoende verwerkt in deze structuurvisie die langs elektronische weg is vastgesteld en is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl..

De onjuist verwerking van het amendement betreft het volgende: Tekstueel had er in plaats van 'in het weidevogelgebied', 'ter hoogte van het weidevogelgebied' moeten staan. Hierdoor is tevens de kaart in de structuurvisie niet aangepast waardoor het lijkt alsof op de locatie nog nieuw te ontwikkelen woongebied mogelijk is.

De ABRvS heeft de gemeente Leiden opgedragen om binnen 20 weken na haar uitspraak een nieuw besluit te nemen met als grondslag een deugdelijk motivering. Concreet houdt dit in dat 1. de structuurvisie op de juiste wijze wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Dit

herstel heeft plaatsgevonden in december 2013. 2. Vervolgens de gemeenteraad opnieuw een besluit zal moeten nemen met betrekking tot de (niet) vaststelling van het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76. Hiertoe dient onderstaand raadsvoorstel. De overwegingen van het college van B&W uit het raadsvoorstel (RV 12.0152) zijn onderstaand overgenomen en blijven dus ongewijzigd.

**Doel:**

Doel van dit voorstel is in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00077-0301, genaamd bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76, vast te stellen.

Tussen de bestaande woningen aan de Vlietweg 74 en 76 wordt een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak schept de mogelijkheid om een vrijstaande woning op de gronden ter plaatse te realiseren. Hiertoe zal het huidig oud agrarisch gebouw (schuur / stal) worden gesloopt. Het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder geeft momenteel geen mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime om de gewenste ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

**Kader:**

Op initiatief van de eigenaar van het perceel tussen Vlietweg 74 en 76 is een verzoek ingediend tot het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan voor het opnemen van een bouwvlak op zijn perceel om een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Dit plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Oostvlietpolder'. Onder meer de herziening Structuurvisie 2025 onderdeel Oostvlietpolder en de Stedenbouwkundige gebiedsvisie Vlietweg vormen het ruimtelijk kader waaraan getoetst wordt.

**Overwegingen:**

De ontwikkeling

Het voorgenomen plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend LDN01 sectie V, nummer 2327. Het plangebied bevindt zich aan de Vlietweg te Leiden.

Tussen de bestaande woningen aan de Vlietweg 74 en 76 wordt een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak schept de mogelijkheid om een vrijstaande woning op de gronden ter plaatse te realiseren. Hiertoe zal het huidig oud agrarisch gebouw (schuur / stal) worden gesloopt.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder geeft momenteel geen mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime om de gewenste ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

Procedure

De bestemmingsplanprocedure bestaat uit een aantal stappen: eerst wordt een voorontwerp in de inspraak gebracht, daarna wordt een ontwerp voor zienswijzen ter inzage gelegd. Dit ontwerp zal na beantwoording van de zienswijzen aan de raad ter vaststelling aangeboden worden.

Inspraak

De procedure start met een voorontwerp dat de inspraak in gaat conform de gemeentelijke inspraakverordening. Naar aanleiding van het karakter en de omvang van de ontwikkeling en de invloed op de omgeving van de beoogde ontwikkeling heeft het college van burgemeester en wethouders op 26 juni 2012 besloten de inspraakprocedure voor het voorliggende bestemmingsplan over te slaan.

#### Ontwerp

Op 26 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 voor zienswijzen vast te stellen en conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. De ter inzage termijn is gestart op 2 juli 2012 en eindigde op 13 augustus 2012. Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van Leiden. De reactie van het college op de voornaaste bezwaren zijn onderstaand weergegeven.

- De afstand van de woning ten opzichte van de woningen in de omgeving is zo groot dat er geen sprake is van vermindering in uitzicht en privacy. Bij een waardedaling van omliggende woningen kunnen de eigenaren een beroep doen op planschade op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
- Aantasting van structureel groen / waardevol cultuurhistorisch element is niet aan de orde.
- De bouwhoogte van de woning sluit aan bij de reeds geboden bouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder 2004.
- De woningbouw bevindt zich in de lintbebouwing aan de Vlietweg ruim vóór het polderlandschap en het weidevogelreservaat. Deze lintbebouwing heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Op de locatie is in de huidige situatie een schuur / opstal aanwezig. Deze wordt gesloopt. De woningbouw blijft qua oppervlakte ongeveer gelijk aan de schuur, waardoor de doorkijk naar het achterliggende polderlandschap behouden blijft. Aan bouwmassa zal er een toename zijn, maar de invloed op het achterliggende polderlandschap en het weidevogelgebied is hiermee zeer beperkt. Dit met name omdat de situering van de woningbouw zich ten opzichte van de schuur / opstal meer richting de Vlietweg zal bevinden. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er een tweetal punten aangepast in het bestemmingsplan. De eerste betreft een tekstuele aanpassing van de planregels. De tweede aanpassing betreft een aanpassing in de toelichting. Er wordt nader ingegaan op de herziening van de Structuurvisie 2025 onderdeel Oostvlietpolder en de invloed van het plan op het achterliggende polderlandschap en weidevogelgebied.

#### Vaststelling en beroep

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00077-0301, genaamd Woning tussen Vlietweg 74 en 76, vast te stellen.

Indien u het bestemmingsplan vaststelt, dan treedt deze in werking zes weken na de publicatie van die vaststelling. Gedurende deze termijn van zes weken kan bij de Raad van State hoger beroep aangetekend worden.

#### **Financiën:**

De gemeente heeft met de aanvrager van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn alle gemeentelijke exploitatiebedragen gedekt zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid Wro.

#### **Bijgevoegde informatie**

1. Bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 (NL.IMRO.0546.BP00077-0301), bestaande uit een toelichting met bijlage, regels met bijlage en een verbeelding, gedateerd op december 2012.
2. Zienswijzennota Woning tussen Vlietweg 74 en 76, gedateerd december 2012.

### **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr.                    van 2012), mede gezien het advies van de commissie,

### **BESLUIT**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76, d.d. december 2012;
2. Het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de zienswijzennota voorgestelde wijzigingen, te weten:

#### **Verbeelding**

Geen

#### **Regels**

1	De artikelen 4.2. en 4.3. van de regels worden op de volgende wijze aangepast: De verwijzing naar artikel 19.1. respectievelijk 19.2. wordt aangepast naar artikel 4.1. respectievelijk 4.2.
---	---

#### **Toelichting**

1	In paragraaf 3.3.1. wordt de volgende tekst:  'De kant van de Oostvlietpolder langs de Vliet en Vlietweg dient open en groen te blijven. De omgeving maakt deel uit van de regionale groenstructuur met een groene, recreatieve en ecologische verbinding op regionaal niveau. In de lintbebouwing van de Vlietweg is het niet uitgesloten dat er op beperkte schaal nieuwe vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. De groene verbinding kan gerealiseerd worden door de zone achter de Vlietweg open en groen te houden achter de bebouwing langs de Vlietweg. Het geeft de mogelijkheid om ruimte te scheppen voor een groenverbinding van
---	--

regionaal belang die de Vlietlanden met Cronesteyn verbindt en de Oostvlietpolder toegankelijk maakt met doorgaande groene en recreatieve routes voor fietsers en wandelaars.'

aangevuld met:

'Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad van Leiden een herziening van de Structuurvisie Leiden 2025 vastgesteld met betrekking tot een duurzaam groene invulling van de Oostvlietpolder. De herziening van de structuurvisie is gericht op behoud en versterking van een onbebouwde Oostvlietpolder ten bate van groen, landschap en recreatie. Daarbinnen past ook het behoud van het weidevogelreservaat in het groene polderlandschap. Een bescheiden programma van kleinschalige woningbouw is mogelijk langs de Vliet, niet ter hoogte van het weidevogelgebied.

De woningbouw bevindt zich in de lintbebouwing aan de Vlietweg ruim vóór het polderlandschap en het weidevogelreservaat. Deze lintbebouwing heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Op de locatie is in de huidige situatie een schuur / opstal aanwezig. Deze wordt gesloopt. De woningbouw blijft qua oppervlakte ongeveer gelijk aan de schuur, waardoor de doorkijk naar het achterliggende polderlandschap behouden blijft. Aan bouwmassa zal er een toename zijn, maar de invloed op het achterliggende polderlandschap en het weidevogelgebied is hiermee zeer beperkt. Dit met name omdat de situering van de woningbouw zich ten opzichte van de schuur / opstal meer richting de Vlietweg zal bevinden.

De bebouwing zal zich bevinden op ongeveer 45 meter uit de grens van het weidevogelgebied. Deze afstand is voldoende om geen hinder te geven aan het weidevogelgebied. Er bevinden zich een aantal woningen in de omgeving op een minder afstand van het weidevogelgebied.

Tot slot zal de bebouwing zich bevinden in een stukje bebouwingslint tussen Vlietweg 70 en Vlietweg 80. De ontsluiting en toegang op het achterliggende weidevogelgebied vindt plaats ten weerszijden van deze bebouwingslint. De bebouwing zelf vormt dan ook geen belemmering voor de toegang en ontsluiting naar het weidevogelgebied.'

3. het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00077-0301, getiteld 'bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76', gewijzigd digitaal vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 gewijzigd analogo vast te stellen;
5. het bestand o\_NL.IMRO.0546.BP00077-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76;
6. Gedeputeerde Staten en de VROM-Inspecteur te verzoeken om de bekendmaking van het vaststellingsbesluit vervroegd vrij te geven en vervolgens de bekendmaking te publiceren in de Staatscourant, het Stadsblad en op de gemeentelijke website.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,

## **TECHNISCHE INFORMATIE**

Opsteller: S. Ramdas  
Organisatieonderdeel: Realisatie  
Telefoon: 7286  
E-mail: s.ramdas@leiden.nl

### **Portefeuillehouder:**

Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76
------------------	--

**Besluiten:**

1. Kennis te nemen van de zienswijzen die zijn ontvangen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 en in te stemmen met de beantwoording van die zienswijzen, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 d.d. december 2012.
2. De zienswijzennota ter kennis te brengen aan de indieners van zienswijzen;
3. De zienswijzennota toe te zenden aan de Raad ten behoeve van het horen van de indieners van zienswijzen;
4. De Raad voor te stellen:
  - A In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76, d.d. december 2012.
  - B Het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de zienswijzennota voorgestelde wijzigingen, te weten:

**Verbeelding**

Geen

**Regels**

1	De artikelen 4.2. en 4.3. van de regels worden op de volgende wijze aangepast: De verwijzing naar artikel 19.1. respectievelijk 19.2. wordt aangepast naar artikel 4.1. respectievelijk 4.2.
---	---

**Toelichting**

1	<p>In paragraaf 3.3.1. wordt de volgende tekst:</p> <p>'De kant van de Oostvlietpolder langs de Vliet en Vlietweg dient open en groen te blijven. De omgeving maakt deel uit van de regionale groenstructuur met een groene, recreatieve en ecologische verbinding op regionaal niveau. In de lintbebouwing van de Vlietweg is het niet uitgesloten dat er op beperkte schaal nieuwe vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. De groene verbinding kan gerealiseerd worden door de zone achter de Vlietweg open en groen te houden achter de bebouwing langs de Vlietweg. Het geeft de mogelijkheid om ruimte te scheppen voor een groenverbinding van regionaal belang die de Vlietlanden met Cronesteyn verbindt en de Oostvlietpolder toegankelijk maakt met doorgaande groene en recreatieve routes voor fietsers en wandelaars.'</p> <p>aangevuld met:</p>
---	--

'Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad van Leiden een herziening van de Structuurvisie Leiden 2025 vastgesteld met betrekking tot een duurzaam groene invulling van de Oostvlietpolder. De herziening van de structuurvisie is gericht op behoud en versterking van een onbebouwde Oostvlietpolder ten bate van groen, landschap en recreatie. Daarbinnen past ook het behoud van het weidevogelreservaat in het groene polderlandschap. Een bescheiden programma van kleinschalige woningbouw is mogelijk langs de Vliet, niet ter hoogte van het weidevogelgebied.

De woningbouw bevindt zich in de lintbebouwing aan de Vlietweg ruim vóór het polderlandschap en het weidevogelreservaat. Deze lintbebouwing heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Op de locatie is in de huidige situatie een schuur / opstal aanwezig. Deze wordt gesloopt. De woningbouw blijft qua oppervlakte ongeveer gelijk aan de schuur, waardoor de doorkijk naar het achterliggende polderlandschap behouden blijft. Aan bouwmassa zal er een toename zijn, maar de invloed op het achterliggende polderlandschap en het weidevogelgebied is hiermee zeer beperkt. Dit met name omdat de situering van de woningbouw zich ten opzichte van de schuur / opstal meer richting de Vlietweg zal bevinden.

De bebouwing zal zich bevinden op ongeveer 45 meter uit de grens van het weidevogelgebied. Deze afstand is voldoende om geen hinder te geven aan het weidevogelgebied. Er bevinden zich een aantal woningen in de omgeving op een minder afstand van het weidevogelgebied.

Tot slot zal de bebouwing zich bevinden in een stukje bebouwingslint tussen Vlietweg 70 en Vlietweg 80. De ontsluiting en toegang op het achterliggende weidevogelgebied vindt plaats ten weerszijden van deze bebouwingslint. De bebouwing zelf vormt dan ook geen belemmering voor de toegang en ontsluiting naar het weidevogelgebied.'

- C het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00077-0301, getiteld 'bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76', gewijzigd digitaal vast te stellen;
- D het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 gewijzigd analogoog vast te stellen;
- E het bestand o\_NL.IMRO.0546.BP00077-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76.
- F Gedeputeerde Staten en de VROM-Inspecteur te verzoeken om de bekendmaking van het vaststellingsbesluit vervroegd vrij te geven en vervolgens de bekendmaking te publiceren in de Staatscourant, het Stadsblad en op de gemeentelijke website.

**Persamenvatting:**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend LDN01 sectie V, nummer 2327. Het plangebied bevindt zich aan de Vlietweg te Leiden.



Tussen de bestaande woningen aan de Vlietweg 74 en 76 wordt een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak schept de mogelijkheid om een vrijstaande woning op de gronden ter plaatse te realiseren. Hiertoe zal het huidig oud agrarisch gebouw (schuur / stal) worden gesloopt. Het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder geeft momenteel geen mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime om de gewenste ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. Het bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 voldoet aan de SVBP2008 normen en digitaliseringverplichting zoals voorgeschreven in de Wro.

## **Zienswijzennota**

### **bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76**

december 2012

# Beantwoording zienswijzen

Voorstel aan de gemeenteraad van Leiden betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake bestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76.

## 1 Inleiding

Op 26 juni 2012 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76 vast te stellen en voor zienswijzen gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen. De ter inzage termijn is gestart op maandag 2 juli 2012 en eindigde op maandag 13 augustus 2012. Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van Leiden.

In deze notitie wordt kort de procedure en voorgeschiedenis van het bestemmingsplan beschreven. Vervolgens worden de zienswijzen behandeld. De notitie rondt af met een staat van wijzigingen.

## 2 Voorgeschiedenis en procedure

### 2.1 Ontwerpbestemmingsplan Woning tussen Vlietweg 74 en 76

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend LDN01 sectie V, nummer 2327. Het plangebied bevindt zich aan de Vlietweg te Leiden.

Tussen de bestaande woningen aan de Vlietweg 74 en 76 wordt een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak schept de mogelijkheid om een vrijstaande woning op de gronden ter plaatse te realiseren. Hiertoe zal het huidige oud agrarisch gebouw (schuur / stal) worden gesloopt. Het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder geeft momenteel geen mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime om de gewenste ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

### 2.2 Inspraakprocedure

Conform de Inspraakverordening van de gemeente Leiden dient een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Ten tijde van het opstarten van de bestemmingsplanprocedure bestond de verwachting dat er nauwelijks tot geen reacties vanuit de Leidse bevolking zouden komen tegen het bestemmingsplan. In combinatie met het kleinschalige karakter en ontwikkeling en de invloed op de omgeving heeft het college van B&W daarom besloten de inspraakprocedure over te slaan. Met het overslaan van de inspraakprocedure worden tijd en administratieve handelingen behorende bij de procedure bespaard. Een informatiebrief van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is wel verstuurd aan de bewoners in de omgeving van het plangebied.

### 2.3 Zienswijzen en vervolg procedure

Op 2 juli is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn zijn 3 ontvankelijke zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen beantwoord en eventuele wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aan het plan toegelicht.

### 3 Zienswijzen

#### 3.1 Lijst van indieners

De volgende zienswijzen zijn ingediend en allen ontvankelijk:

Indiener	Naam	Adres
A	Dhr. mr. K.A. Luehof namens de heer en mevrouw Mooijman	Vlietweg 76B
B	Dhr. H. Pieters namens het bestuur van de Vereniging Vrienden Oostvlietpolder	Spiegelstraat 35
C	Dhr. J. Hopman en mevrouw M.J. Hopman-Roozen	Vlietweg 76

#### 3.2 Rapportage van de zienswijzen

Indiener		Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor te nemen besluit
A	1	Door het realiseren van het plan zal het woon- en leefklimaat in de omgeving verslechteren. Dit is van invloed op de waarde van het eigendom van Reclamant.	Het college heeft na afweging van alle belangen besloten om doorgang te bieden aan dit plan.  De woningen in de omgeving van het bouwplan kunnen door de nieuwe planologische situatie in waarde dalen. In de Wet ruimtelijke ordening is hiervoor een regeling – de planschaderegeling - opgenomen. Benadeelden kunnen bij de gemeente een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijk bureau.	Geen
	2	Het groen wordt onaanvaardbaar aangetast	Het bouwvlak wordt opgenomen binnen een reeds bestaande bestemming Wonen. De doorkijk naar het achterliggende polderlandschap blijft behouden. Aantasting van structureel groen is niet aan de orde.	Geen
	3	Door de woningbouw zal visuele hinder optreden. Er is in hoge mate sprake van aantasting van privacy. De nieuwe bewoners zullen vanuit hun woning in de tuin van Reclamant kunnen kijken	De woning Vlietweg 76b staat op ongeveer 18m uit het bouwvlak. Uitzicht vanuit de woning op de tuin van Vlietweg 76b betreft geen vermindering van privacy omdat de woning zich op 4.50m uit het tussenpad bevindt en de tuin van Vlietweg 76b aan de andere zijde is. De zijgevel van de woning Vlietweg 76b is relatief gesloten van aard. Naast de woning van Vlietweg 76b staat nog een aanbouw die	Geen

			enkele meters doorsteekt ten opzichte van de achtergevel van Vlietweg 76b, zodat vanaf het perceel geen directe inkijk is op de tuin van Vlietweg 76b.	
	4	Door de mogelijkheid van dienstverlenend beroep aan huis zullen er extra verkeersbewegingen ontstaan. Dit heeft een vermindering van de verkeersveiligheid tot gevolg en levert daarnaast geluids-en milieuoverlast op. Het percentage dienstverlenend beroep aan huis dient te worden verwijderd dan wel te worden teruggebracht naar 20%	De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is slechts toegestaan onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3. van de regels. Hierin is onder andere vermeld dat er geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking en de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.	Geen
	5	Door het toestaan van de bebouwing ontstaat er een tweedelijnsbebouwing in de bebouwingslint, waar Reclamant onder zal worden geschaard. Het college heeft niet voldoende onderbouwd op grond waarvan de lintbebouwing niet wordt aangetast.	In de huidige situatie is er al sprake van een eerste en tweede lijns bebouwing gezien vanaf de Vlietweg. De woning Vlietweg 76b behoort in deze huidige situatie tot de tweede bebouwingslijn. De woning die in dit plan wordt mogelijk gemaakt sluit aan op de rest van de eerstelijns- bebouwingslint dat uit vrijstaande woningen bestaat, zoals Vlietweg 74. 76 en 78.	Geen
	6	Het plan past niet binnen de stedenbouwkundige gebiedsvisie Vlietweg. Het past niet binnen het streven van een open polderlandschap en ook niet binnen de contour en hoogte van het huidige agrarische gebouw.	<p>Het plan past binnen de stedenbouwkundige gebiedsvisie Vlietweg. De woning sluit aan op de bebouwingslint die bestaat uit losstaande op de vlietweg georiënteerde bebouwing die regelmatig wordt onderbroken met doorzichten de polder in. Hiermee blijft het streven van een open polderlandschap in stand.</p> <p>Al hoewel de contour van het huidige agrarisch gebouw zich iets meer richting het polderlandschap bevindt en de woningbouw zich meer bevindt richting de Vlietweg, is de bouwoppervlakte van beide van ongeveer dezelfde omvang.</p> <p>De toegestane bouwhoogte van de woningbouw is hoger dan het huidige agrarische gebouw. De gemeente sluit hierbij echter aan bij de bouwmogelijkheden die reeds zijn geboden op basis van het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder 2004 voor woningen die bestaan uit twee bouwlagen en daarop in een kap mogen voorzien. Dit is bijvoorbeeld aan de orde voor de naastgelegen woning Vlietweg 74b die bestaat uit twee bouwlagen</p>	Geen

			en hierop dus bij rechte een kap mag realiseren.	
	7	Het is Reclamant onduidelijk wat wordt bedoeld met artikel 19.1. respectievelijk 19.2. zoals opgenomen in artikel 4 van het plan.	Deze opmerking is terecht. De verwijzingen dienen te zijn 4.1. respectievelijk 4.2. De artikelen 4.2. en 4.3. van de regels zullen worden aangepast.	De artikelen 4.2. en 4.3. van de regels worden op de volgende wijze aangepast: De verwijzing naar artikel 19.1. respectievelijk 19.2. wordt aangepast naar artikel 4.1. respectievelijk 4.2.
	8	De afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 3 meter te overschrijden is veel te ruim. Dit is onaanvaardbaar temeer geen enkele woning binnen het lint zo een hoogte heeft.	De afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6 sub c van de regels ziet op een overschrijding van de maximale bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals lichtkappen en technische ruimten. De toegestane maximale oppervlakte is niet meer dan 10% van het platte dakvlak / de horizontale projectie van het schuine dakvlak en de bouwhoogte mag niet met meer dan 3 meter worden overschreden.	Geen
B	1	Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad van Leiden de Structuurvisie 2025 Oostvlietpolder vastgesteld. Daarbij is door de gemeenteraad unaniem amendement A110104 aangenomen waarin het volgende is bepaald: <i>'Eventuele kleinschalige woningbouw in de Oostvlietpolder mag niet ten koste gaan van of hinder opleveren voor het agrarisch weidevogelgebied. Daarom mag er niet gebouwd worden ter hoogte van dit weidevogelreservaat.'</i> Omdat het plan ter hoogte van het weidevogelgebied ligt is deze in strijd met de Structuurvisie zoals deze is vastgesteld d.d. 1 december 2011. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het landelijke karakter en de groene toekomst ter hoogte van het weidevogelgebied gewaarborgd blijven.	De woningbouw bevindt zich in de lintbebouwing aan de Vlietweg ruim vóór het polderlandschap en het weidevogelreservaat. Deze lintbebouwing heeft reeds de bestemming 'Wonen. Op de locatie is in de huidige situatie al een schuur / opstal aanwezig. Deze wordt gesloopt. De woningbouw blijft qua oppervlakte ongeveer gelijk aan de schuur / opstal, waardoor de doorkijk naar het achterliggende polderlandschap behouden blijft. Aan bouwmassa zal er een toename zijn, maar de invloed op het achterliggende polderlandschap en het weidevogelgebied is hiermee zeer beperkt. Dit met name omdat de situering van de woningbouw zich ten opzichte van de schuur / opstal meer richting de Vlietweg zal bevinden.  De bebouwing zal zich bevinden op ongeveer 45 meter uit de grens van het weidevogelgebied. Deze afstand is voldoende om geen hinder te geven aan het weidevogelgebied. Er bevinden zich een aantal woningen op een minder	In de toelichting onder paragraaf 3.3.1. wordt tekst toegevoegd waarin nader wordt ingegaan op de herziening van de Structuurvisie 2025 onderdeel Oostvlietpolder en de invloed van het plan op het achterliggende polderlandschap en weidevogelgebied. Voor de volledige tekstuele wijziging wordt verwezen naar de staat van wijzigingen in deze zienswijzennota.

			<p>afstand van het weidevogelgebied.</p> <p>Tot slot zal de bebouwing zich bevinden in een stukje bebouwingslint tussen Vlietweg 70 en Vlietweg 80. De ontsluiting en toegang op het achterliggende weidevogelgebied vindt plaats ten weerszijden van deze bebouwingslint. De bebouwing zelf vormt dan ook geen belemmering voor de toegang en ontsluiting naar het weidevogelgebied.</p> <p>In de toelichting onder paragraaf 3.3.1. is niet voldoende ingegaan op de herziening van de Structuurvisie 2025 onderdeel Oostvlietpolder en de invloed van het plan op het achterliggende weidevogelgebied. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.</p>	
C	1	De Vlietweg en het achterliggende land heeft een landelijk en agrarisch karakter. Door het perceel te bebouwen zal het landelijk karakter van de omgeving van de woning van Reclamant ernstig worden aangetast.	Het plangebied valt volgens het vigerend bestemmingsplan Oostvlietpolder 2004 binnen de bestemming Woondoeleinden. Dit bestemmingsplan regelt de mogelijkheid om een vrijstaande woning op de gronden ter plaatse te realiseren, middels de opname van een bouwvlak binnen de reeds bestaande bestemming Woondoeleinden. Het achterliggende agrarische landschap blijft gewoon in stand.	Geen
	2	Een aanwezig geriefbosje, dat door de gemeente Leiden als waardevol element wordt beschouwd en dat juist de charme verleend aan de landelijke omgeving zal moeten worden gekapt. Deze geriefbosjes zijn vaak eeuwenoude elementen die onlosmakelijk verbonden zijn met een agrarische omgeving.	In de vastgestelde beleidsstukken is het geriefbosje niet opgenomen als waardevol cultuurhistorisch element. Derhalve kan het behouden van het geriefbosje niet worden opgelegd.	Geen
	3	Er is grote kans op waardevermindering van de woning en perceel van Reclamant doordat er een woning op korte afstand van hen wordt gebouwd.	Zie reactie van het college onder punt A 1.	Geen
	4	Er is sprake van aantasting van privacy voor de woning van Reclamant gelet op de afstand waarop het plan wordt gerealiseerd. De zonnige zijde van de nieuwe woning grenst aan	Vlietweg 76 zal geen vermindering van privacy hebben omdat zich langs deze woning nog het pad naar Vlietweg 76b bevindt en een schutting is geplaatst. De woning Vlietweg 76 staat op ongeveer 11m	Geen

		de woning van Reclamant, waardoor het aannemelijk is dat de nieuwe bewoners juist die zijde zullen benutten voor recreatieve doeleinden.	uit de zijdelingse perceelsgrens en ongeveer 15m uit het bouwvlak. Dit is een voldoende maat voor garanderen van privacy.	
	5	Tijdens de aankoop van de woning van Reclamant waren het buurperceel en de percelen aan de achterzijde agrarisch. Hierdoor was de groene omgeving gewaarborgd. Door een wijziging van het bestemmingsplan wordt dit teniet gedaan	Zie reactie van het college onder punt C1.	Geen

## 5 Ambtshalve wijzigingen

Geen

## 6 Staat van wijzigingen

Nr.	Locatie	Aanleiding	Aanpassing
1.	Planregels: Artikel 4.2. en 4.3	zienswijze	De verwijzing naar artikel 19.1. respectievelijk 19.2. wordt aangepast naar artikel 4.1. respectievelijk 4.2.
2.	Toelichting: paragraaf 3.3.1.	zienswijze	<p>Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad van Leiden een herziening van de Structuurvisie Leiden 2025 onderdeel Oostvlietpolder vastgesteld. Deze structuurvisie was niet verwerkt in de toelichting. In paragraaf 3.3.1. wordt de volgende tekst:</p> <p>‘De kant van de Oostvlietpolder langs de Vliet en Vlietweg dient open en groen te blijven. De omgeving maakt deel uit van de regionale groenstructuur met een groene, recreatieve en ecologische verbinding op regionaal niveau. In de lintbebouwing van de Vlietweg is het niet uitgesloten dat er op beperkte schaal nieuwe vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. De groene verbinding kan gerealiseerd worden door de zone achter de Vlietweg open en groen te houden achter de bebouwing langs de Vlietweg. Het geeft de mogelijkheid om ruimte te scheppen voor een groenverbinding van regionaal belang die de Vlietlanden met Cronesteyn verbindt en de Oostvlietpolder toegankelijk maakt met doorgaande groene en recreatieve routes voor fietsers en wandelaars.’</p> <p>aangevuld met:</p> <p>‘Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad van Leiden een herziening van de Structuurvisie Leiden 2025 vastgesteld met betrekking tot een duurzaam groene invulling van de Oostvlietpolder. De herziening van de structuurvisie is gericht op behoud en versterking van een onbebouwde Oostvlietpolder ten bate van groen, landschap en recreatie. Daarbinnen past ook het behoud van het weidevogelreservaat in het groene polderlandschap. Een bescheiden programma van kleinschalige</p>



			<p>woningbouw is mogelijk langs de Vliet, niet ter hoogte van het weidevogelgebied.</p> <p>De woningbouw bevindt zich in de lintbebouwing aan de Vlietweg ruim vóór het polderlandschap en het weidevogelreservaat. Deze lintbebouwing heeft reeds de bestemming 'Wonen. Op de locatie is in de huidige situatie al een schuur / opstal aanwezig. Deze wordt gesloopt. De woningbouw blijft qua oppervlakte ongeveer gelijk aan de schuur / opstal, waardoor de doorkijk naar het achterliggende polderlandschap behouden blijft. Aan bouwmassa zal er een toename zijn, maar de invloed op het achterliggende polderlandschap en het weidevogelgebied is hiermee zeer beperkt. Dit met name omdat de situering van de woningbouw zich ten opzichte van de schuur / opstal meer richting de Vlietweg zal bevinden.</p> <p>De bebouwing zal zich bevinden op ongeveer 45 meter uit de grens van het weidevogelgebied. Deze afstand is voldoende om geen hinder te geven aan het weidevogelgebied. Er bevinden zich een aantal woningen in de omgeving op een minder afstand van het weidevogelgebied.</p> <p>Tot slot zal de bebouwing zich bevinden in een stukje bebouwingslint tussen Vlietweg 70 en Vlietweg 80. De ontsluiting en toegang op het achterliggende weidevogelgebied vindt plaats ten weerszijden van deze bebouwingslint. De bebouwing zelf vormt dan ook geen belemmering voor de toegang en ontsluiting naar het weidevogelgebied.'</p>
--	--	--	--