

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Oostvlietpolder 2016

September 2016

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Oostvlietpolder 2016 voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied Oostvlietpolder 2016.

2. Voorgeschiedenis

Het voorontwerp bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015¹ heeft van donderdag 31 juli 2014 tot en met woensdag 10 september 2014 ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. In totaal zijn 4 vooroverlegreacties en 21 inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan Oostvlietpolder 2016 is op 7 juni 2016 door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De inzagetermijn liep van vrijdag 17 juni 2016 tot en met donderdag 28 juli 2016. Er zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend.

3. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 5 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 Ingekomen reacties

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daardoor ontvankelijk.

¹ Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat ten tijde van het voorontwerp de naamvoering van het bestemmingsplan "Oostvlietpolder 2015" was.

Nr	Indiener	Adres		
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				

5.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de kantlijn staat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 5.1.

	Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
1	[Geanonimiseerd]		
a	Verzocht wordt om een gebied ten zuiden van de Vlietweg, dat op grond van de Verordening Ruimte aangemerkt is als gebied met (zeer) hoge archeologische waarde, te borgen in het bestemmingsplan.	Met deze zienswijze kan ingestemd worden. De verbeelding zal hierop worden aangepast.	Aanpassing archeologische contouren op grond van de meest actuele gemeentelijke en provinciale waardenkaart.
b	Verzocht wordt in de plantoelichting een nadere beschouwing te geven op de beschermingscategorieën en de richtpunten uit de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en hoe de nieuwe ontwikkelingen zich hiermee verhouden.	Met deze zienswijze kan ingestemd worden. In de toelichting zal een uitgebreidere toets aan Ruimtelijke Kwaliteit (inclusief de daarbij behorende beschermingscategorieën) worden opgenomen.	Aanpassing van paragraaf 3.2.2.2, onderdeel Ruimtelijke Kwaliteit, van de plantoelichting.
c	In het verlengde van het gestelde onder b, wordt verzocht om te motiveren hoe de ontwikkelingen in wijzigingsbevoegdheid 1 en met	Naar aanleiding van de zienswijze zijn de betreffende wijzigingsbevoegdheden nader beschouwd op de provinciale beschermingscategorieën en het	Aanpassing van paragraaf 2.3.9 van de toelichting onder 'Vlietweg 1a' en aanpassing van artikel 15.8 van de regels,

<p>name wijzigingsbevoegdheid 2 zich verhouden tot de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, omdat thans niet is geborgd dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet verslechtert.</p>	<p>gemeentelijke beleid.</p> <p>Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid 1 wordt overwogen dat er in de huidige situatie een grote silo aanwezig is op het perceel. De sloop van deze silo in combinatie met kleinschalige woningbouw is een evidente kwaliteitsverbetering, waarbij het aannemelijk is dat ook aan de Verordening Ruimte voldaan kan worden. Wel wordt overwogen dat het thans opgenomen maximaal aantal woningen stedenbouwkundig gezien te fors is voor de kavel in relatie tot de omgeving. Daarom zal het maximaal aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid worden teruggebracht naar 2.</p> <p>Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid 2 wordt geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied.</p> <p>Nieuwe functies moeten bijdragen aan groene en duurzame Oostvlietpolder. Zij moeten zich voegen naar het bestaande slagenlandschap en dienen de ruimte van het gebied te respecteren.</p> <p>Een gezondheidscentrum in de vorm van een soort bedrijfsverzamelgebouw is geen gewenste functie in de polder zoals vastgelegd in het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen.</p> <p>Op de beoogde locatie gaat de Europaweg vanuit stedelijk gebied naar het open polderlandschap. Het beoogde bouwvolume impliceert een onwenselijke verschuiving van de grens van bebouwingslint verder het groene gebied in, waarbij zichtlijnen worden dichtgezet.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat de beoogde functie niet voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen en de</p>	<p>waarbij het maximale aantal woningen wordt bijgesteld naar 2.</p> <p>Schrappen van wijzigingsbevoegdheid 2 in artikel 31 en op de verbeelding, inclusief aanpassing c.q. verwijdering van de relevante teksten in paragraaf 2.3.11 en 5.3.4.</p>
--	--	---

		ontwikkelingswensen voor de Oostvlietpolder. Gelet op het voorstaande zal wijzigingsbevoegdheid 2 worden geschrappt.	
d	Verzocht wordt om zorg te dragen dat de grenzen van het bestemmingsplan niet conflicteren met de grenzen van het provinciale inpassingsplan Rijnlandroute en het tracébesluit A4.	De contour van het bestemmingsplan Oostvlietpolder is afgestemd op het vastgestelde provinciale inpassingsplan Rijnlandroute en het tracébesluit A4.	Geen.
2	[Geanonimiseerd]		
a	Verzocht wordt om een belemmeringenstrook van 5 m aan beide kanten van de hartlijn bij de dubbelbestemming Leiding-Gas 2 in verband met een wettelijke verplichting.	Met deze zienswijze kan ingestemd worden. De verbeelding zal hierop worden aangepast.	Aanpassing van de belemmeringenstrook bij de bestemming Leiding-Gas 2 op de verbeelding.
b	Verzocht wordt om de specifieke gegevens rondom druk in artikelen 17.1 en 18.1 te laten vervallen. Hierdoor hoeft bij een eventuele drukwijziging geen nieuwe bestemmingsplan-procedure gevolgd te worden. Voor een drukwijziging dient daarnaast sowieso een groepsrisicoberekening gemaakt te worden.	Met deze zienswijze kan ingestemd worden. De regels van artikelen 17.1 en 18.1 zullen worden aangepast.	Aanpassing artikel 17.1 en 18.1 van de planregels, waarbij de expliciete duiding van de gasdruk wordt geschrappt en vervangen wordt door respectievelijk 'regionale gastransportleiding' en 'hoofdgastransportleiding'.
c	Verzocht wordt om de maximale hoogte van erf-/terreinafscheidingen (zoals genoemd in artikel 6.2 lid c) bij te stellen naar 3,5 m in verband met de veiligheid van het station.	Met deze zienswijze kan ingestemd worden, mede gelet op het feit dat de bestaande hoogte van de erf-/terreinafscheiding reeds 3 m bedraagt. De regels van artikel 6.2 lid c worden aangepast.	Aanpassing artikel 6.2 lid c van de planregels, waarbij de maximale bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen wordt aangepast in 3,5 m.
d	Ten aanzien van het bepaalde in paragraaf 2.3.4. van de plantoelichting, verzoekt [geanonimiseerd] om voor de beoogde verlegging een separate ruimtelijke procedure te volgen, buiten deze bestemmingsplan-procedure. Dit omdat er nog enkele discussiepunten zijn die nog niet zijn opgelost en waar [geanonimiseerd] zorgvuldig mee om wil gaan.	Van deze opmerking wordt kennisgenomen. De plantoelichting zal hierop worden aangepast.	Aanpassing van paragraaf 2.3.4 van de toelichting, waarbij de laatste twee zinnen worden geschrappt.
3	[Geanonimiseerd]		
a	[Geanonimiseerd] is blij met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan, waardoor het duurzaam groene karakter van de Oostvlietpolder beter wordt beschermd dan door het huidige bestemmingsplan uit 2004.	Van deze opmerking wordt kennisgenomen.	Geen.
b	Het is onduidelijk waar in de plantoelichting staat dat de	Geconstateerd wordt dat de expliciete koppeling in de	Aanpassing van paragrafen 2.3.6 en 5.3.3.

	bebouwing van volkstuinen expliciet gekoppeld moet zijn aan volkstuinen. Dit naar aanleiding van het gestelde in de Nota Inspraak en Vooroverleg onder G4.	toelichting abusievelijk achterwege is gebleken. Dit zal alsnog worden toegevoegd aan paragraaf 2.3.6 en paragraaf 5.3.3 van de plantoelichting.	(Onderdelen Recreatie-Volkstuinen 1 en 2) van de toelichting, waarbij de koppeling tussen bebouwing en volkstuinpercelen wordt toegelicht.
c	Verzocht wordt om een scherpe definitie van het begrip 'volkstuinen' op te nemen aangezien deze ontbreekt. Tevens wordt verzocht duidelijk aan te geven welke bebouwing wel en niet is toegestaan bij volkstuinen. Dit om ongewenste recreatieverblijven te voorkomen.	Het bestemmingsplan voorziet wel degelijk in een begripsomschrijving voor volkstuinen. Verwezen wordt naar artikel 1.54 van de planregels. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden wordt gesteld dat deze voldoende kenbaar zijn in de betreffende bestemmingen. Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan nog verder worden verduidelijkt zoals aangegeven in de reactie onder 3b.	Geen.
d	Het is onwenselijk om de maximale goothoogte en nokhoogte van de dienstwoning bij Vlietweg 64A te verruimen naar 3,5 m en 7,5 m. Dit past niet binnen het beleid van de gemeente Leiden om verdere verstening en aantasting van het groene karakter van de Oostvlietpolder tegen te gaan. Dit voorts ook in het licht bezien van eerdere weigeringen in het plangebied om een grotere bouwhoogte toe te staan.	In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming Woondoeleinden-1. In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning. De goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 m en 7,5 m waren in overeenstemming met het bestemmingsplan. De vergunning is vorig jaar onherroepelijk geworden, waardoor de inpassing ruimtelijk aanvaardbaar is. In het voorontwerp was voor het betreffende perceel abusievelijk een foutieve goot- en nokhoogte opgenomen. Dit is in het ontwerp bestemmingsplan gecorrigeerd door aan te sluiten bij de vigerende regeling en de verleende omgevingsvergunning. Gelet op het voorstaande is er geen sprake van verruiming van rechten zoals reclamant stelt.	Geen.
4	[Geanonimiseerd]		
a	Verzocht wordt om af te zien van de realisatie van nieuwe volkstuinen in het centrum van de polder (bestemming Recreatie-Volkstuinen 2), zodat: - de landschappelijke waarde van het gebied behouden kan blijven conform het gemeentelijke beleid	Het 'centrum van de polder' wordt in het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen omschreven als een strook van ongeveer 100 meter breed die het de passanten op de Vlietweg uitzicht geeft op een oud-Hollandslandschap met de tastbare aanwezigheid van een	Geen

<p>- er geen aantasting plaatsvindt door nieuwbouw van volkstuinen</p> <p>- er geen extra verkeer op de Vlietweg komt.</p>	<p>boerderij aan de ene kant en de bijhorende weilanden aan de andere kant.</p> <p>Het Toetsingskader onderkent de opgave om in dit gebied de compensatie voor de verloren volkstuinen van elders in de stad te compenseren, zoals overeengekomen in een convenant tussen de gemeente Leiden en de Leidse Bond van Amateursuinders.</p> <p>Het slagenlandschap in het centrum van de polder vormt in combinatie met de voormalige buitenhof Oostvliet langs de Vlietweg een mooi landelijk ensemble. Voor nieuwe opstallen (waaronder volkstuinen) geldt grote terughoudendheid en een zorgvuldige inpassing.</p> <p>Door de volkstuincompensatie te zoeken in de uiterste randen van 'het centrum van de polder' en aan de rest van het gebied een natuurbestemming toe te kennen, kan het landelijke ensemble zoals beschreven nog steeds worden beleefd. Daarbij wordt opgemerkt dat deze randen tevens bestemd worden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer worden toegestaan conform de huidige situatie. Door de bebouwingsmogelijkheden flink te verkleinen ten opzichte van de vigerende regeling, wordt tegemoet gekomen aan de beleidsmatige insteek om zeer terughoudend te zijn met nieuwe opstallen. Voor een zorgvuldige inpassing zal de gemeente Leiden, als grondeigenaar, kaderstellend zorgdragen.</p> <p>Voor wat betreft de verkeersaspecten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.2.2. van de plantoelichting, waarin geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.</p> <p>Gelet op het voorstaande wordt</p>	
--	---	--

		gesteld dat de bestemming Recreatie-Volkstuinen 2 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek van reclamant wordt derhalve niet gehonoreerd.	
b	In het verlengde van het gestelde onder a, wordt verzocht om een nieuwe bestemming met als doel de landschappelijke waarde te beschermen.	Primair wordt verwezen naar de beantwoording onder 4a voor wat betreft het handhaven van de bestemming Recreatie-Volkstuinen 2. Daarbij wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 25 van de planregels eveneens een dubbelbestemming 'Waarde-landschap' van toepassing is, die ziet op de bescherming van het slagenlandschap.	Geen.
5	[Geanonimiseerd]		
a	Reclamant kan niet instemmen met het wegbestemmen van volkstuingronden, omdat deze gronden met volkstuingelden zijn aangekocht met het doel het eerdere verlies aan volkstuinten te compenseren. Daarnaast worden de wegbestemde gronden niet elders gefaciliteerd.	<p>De bedoelde volkstuingronden zijn gelegen in de zone 'centrum van de polder', zoals opgenomen in het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen. Deze zone, die in beheer is gegeven aan het Zuid-Hollands Landschap, wordt thans ingericht op basis van project 'Groen en recreatieve voorzieningen Oostvlietpolder fase 2'.</p> <p>Zoals reeds aangegeven in de beantwoording onder 4a, geldt in deze zone grote terughoudendheid en een zorgvuldige inpassing voor nieuwe opstallen (waaronder volkstuinten). Een verdere versterking van de tuinen dient een halt toegeroepen te worden.</p> <p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan de zone 'centrum van de polder' volledig worden dichtgezet met volkstuinten met grootschalige bouw- en gebruiksmogelijkheden. De bestemming is echter in de planperiode nooit gerealiseerd. Het is evident dat vanwege voortschrijdende planologische inzichten de vigerende bestemming met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden niet gecontinueerd kan worden.</p> <p>Dit betekent niet dat er helemaal</p>	Geen.

		<p>geen volkstuinten aanvaardbaar zijn in deze zone. In het ontwerp bestemmingsplan hebben de stroken langs de huidige volkstuinten de bestemming Recreatie-Volkstuinten 2 gekregen. Door de beperktere bouw- en gebruiksregels kan een geleidelijke overgang bewerkstelligd worden naar een open slagenlandschap met een Natuurbestemming, waar extensieve dagrecreatie en agrarisch natuur- en landschapsbeheer de voornaamste functies zijn.</p> <p>Hoe de gronden in het verleden zijn aangekocht door de gemeente, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet relevant. Voorts impliceert het wegbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksrechten niet dat er ruimtelijke compensatie elders plaats dient te vinden.</p> <p>Het verzoek om het terugbestemmen van de bedoelde gronden kan gelet op het voorstaande niet worden gehonoreerd.</p>	
b	<p>Reclamant verzoekt om een locatie van 0,4ha, gelegen tussen het Vlietpark en de Vlietweg, eveneens te bestemmen als volkstuin. Dit onder verwijzing naar een eerder ambtelijk voorstel. Het feit dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan neemt niet weg dat een dergelijke wijziging niet mogelijk is.</p>	<p>Deze strook is in het kader van een ambtelijke verkenning voor mogelijke compensatiegronden voor volkstuinten voorgelegd aan reclamant. Een deel van deze strook is uitgegeven als parkeerplaats voor het Vlietpark. Vooropgesteld wordt dat aan een ambtelijke verkenning geen rechten ontleend kunnen worden. Daarbij wordt gewezen op het voorbehoud in de ambtelijke verkenning dat het bestuur anders kan besluiten.</p> <p>Op grond van het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen ligt de strook in de zone 'Noordelijke strook tussen Volkstuinten en Europaweg'. Belangrijk in deze zone is het herkenbaar houden van het historische open polderlandschap en het slagenlandschap te respecteren.</p> <p>Het bestemmen van de</p>	Geen.

		volledige strook met volkstuinten impliceert de introductie van een grootschalige gebruiksfunctie met daarbij behorende bouwmogelijkheden. Dit heeft een negatieve invloed op de beleving van het open slagenlandschap. Gelet op het voorstaande kan niet worden ingestemd met het verzoek van reclamant.	
c	Reclamant kan niet instemmen met de beperkte bouwregels in de zone Recreatie-Volkstuinen 2 en verzoekt om dezelfde regeling als Recreatie – Volkstuinen 1. Gelijkluidende regels zijn eerlijker en beter te handhaven.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4a waarom voor een andere regeling is gekozen dan Recreatie-Volkstuinen 1. De nieuwe regeling is voldoende kenbaar en handhaafbaar.	Geen.
d	Reclamant maakt bezwaar tegen de beleidsmatige wens (paragraaf 3.3.2.5.) om de volkstuinten van doorgaande noord-zuid en oost-west routes te voorzien.	De beleidsmatige wens zoals bedoeld door reclamant betreft louter een samenvatting van het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen, waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden.	Geen.
e	Reclamant stelt voor om een nieuwe toegangsweg aan te leggen langs de snelweg, om zo de parkeer- en verkeerstoename op de Vlietweg te verlichten.	De bedoelde gronden maken geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplan-procedure.	Geen.
f	Reclamant merkt ten aanzien van het behoefteonderzoek op dat dit niets afdoet aan de compensatieverplichting uit het convenant dat met de gemeente gesloten is. Van een aangenomen dubbeling in het rapport is volgens reclamant geen sprake.	Op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in zowel het Besluit ruimtelijke ordening als de provinciale Verordening Ruimte, dient (onder meer) bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte vast te staan. Met andere woorden: als de behoefte voor een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling niet kan worden vastgesteld, dan kan ook niet aan regels met betrekking tot de Ladder worden voldaan. Van de opmerking over de dubbeling is kennisgenomen. Dit heeft echter geen invloed op de conclusies met betrekking tot de Laddertoets.	Geen.
6	Vlietweg 74a		
a	Voor de herbouw van de woning Vlietweg 74a wordt verzocht om aanpassing van het bestaande bouwvlak en opname van een nieuw bouwvlak. Concreet gaat het om het slopen van de aan	De Structuurvisie Leiden 2025 en het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen geven de context waaraan nieuwe ontwikkelingen in de Oostvlietpolder moeten	Geen.

	<p>Vlietweg 74 gekoppelde woning ten gunste van vrijstaande nieuwbouw. Ter onderbouwing wordt verwezen naar een principeakkoord van de gemeente uit 2011.</p>	<p>voldoen.</p> <p>De beoogde sloop-/nieuwbouwlocatie ligt aan de Vlietweg ter hoogte van het Weidevogelgebied. Uit de aangeleverde tekeningen volgt dat de beoogde vrijstaande woning qua omvang een stuk groter is dan de bestaande gekoppelde woning.</p> <p>Uit het gemeentelijke beleid volgt dat kleinschalige woningbouw ter plaatse van het Weidevogelgebied onwenselijk wordt geacht.</p> <p>Extra verdichting met gebouwen anders dan de bestaande rechten is niet wenselijk, om de openheid en de beleving van het Weidevogelgebied te kunnen waarborgen. Het toevoegen van nieuw, vrijstaand bouwvolume heeft tot gevolg dat het lint wordt verbreed richting de polder, zichtlijnen worden aangetast en extra vergunningsvrije bouwmogelijkheden ontstaan die het voorgaande nog verder kan beïnvloeden.</p> <p>Ten aanzien van het door reclamant aangehaalde principeakkoord wordt overwogen dat planologische inzichten kunnen wijzigen. Dat is in onderhavig geval aan de orde. Daarnaast wordt gewezen op het feit dat in het principeakkoord is aangegeven dat deze een geldigheid heeft van een jaar, hetgeen ruimschoots is overschreden.</p> <p>Na afweging van belangen wordt het nieuwbouwplan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht. Het verzoek van reclamant om een directe titel of wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning kan derhalve niet worden gehonoreerd.</p>	
7	Vlietweg 82 [geanonimiseerd]		
a	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het toekennen van de bestemming 'Natuur' (met de aanduiding 'ecologische zone')</p>	<p>Zowel de gemeente Leiden als de provincie Zuid-Holland kennen een groot belang toe aan de ecologische</p>	<p>De ecologische verbindingzone wordt bestemd als (doorlopende)</p>

	<p>aan zijn eigendomsgrond en verzoekt om een bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter onderbouwing wordt het volgende aangevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het is in de huidige bestemming niet duidelijk of het grazen van vee is toegestaan en welke beheersdoelstellingen aan de orde zijn. - Jacobskruid is giftig voor vee en groeit met name op percelen die weinig worden bemest. Een natuurbestemming is sowieso nadelig voor agrarische bedrijfsvoering. - De ecologische zone doorsnijdt het perceel van reclamant en is fysiek ook niet af te scheiden. - De ecologische verbindingzone zal niet binnen de planperiode worden gerealiseerd, aangezien het huidige agrarische gebruik wordt voortgezet. Twee keer onder het overgangsrecht brengen is niet toegestaan. 	<p>verbindingsfunctie die deze strook heeft. Daarbij gaat het met name om het versterken van de bestaande 'natte' ecologische hoofdstructuur (als verbindende schakel) tussen de Vlietlanden en het Polderpark Cronesteyn met bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers gericht op de kenmerkende diersoorten van het laagveenlandschap. Dit in combinatie met een struinp pad, als recreatieve route.</p> <p>Deze versterking van de ecologische zone hoeft echter niet strijdig te zijn met het grazen van vee. Hierdoor kan ingestemd worden met het verzoek van reclamant om een hoofdbestemming Agrarisch met waarden op te nemen. Ter onderscheiding van andere natuurwaarden zal voor de ecologische zone doorlopende gebiedsaanduiding op de verbeelding worden opgenomen met daarbij behorende regels.</p>	<p>gebiedsaanduiding. Voor zover deze zone grenst aan de bestemming Agrarisch met waarden, wordt Agrarisch met waarden de hoofdbestemming. De verbeelding, regels, en toelichting zal hierop worden aangepast.</p>
b	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het toekennen van de bestemming Natuur aan de compensatiegrond (vanwege de realisatie van de Rijnlandroute) en verzoekt om de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter onderbouwing wordt het volgende aangevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als gevolg van natuurbeheer ontstaan mogelijk schadelijke planten. - De percelen mogen niet worden bemest, waardoor het opbrengend vermogen van het land laag is. - De kwaliteit van het gras is zeer matig en slecht geschikt voor melkgevend koeien. - De gronden tellen niet of nauwelijks mee voor de mestplaatsingsruimte van het bedrijf, waardoor mest afgevoerd moet worden. - Beperkingen voor het winnen van ruwvoeder (wintervoorraad voor het vee). 	<p>Met name vanuit het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen wordt stevig ingezet op de ontwikkeling van het Vogelhoff als Weidevogelgebied. Agrarisch grondgebruik moet daarbij gericht zijn op natuur- en landschapsbeheer. De bestemmingsregeling is dan ook als zodanig ingericht.</p> <p>Voor wat betreft het verzoek van reclamant op compensatiegrond (in het kader van de Rijnlandroute) binnen het Weidevogelgebied, wordt opgemerkt dat een dergelijke ontwikkeling in strijd is met de beleidsmatige visie op de bedoelde gronden.</p> <p>De door reclamant aangehaalde argumenten hebben betrekking op de agrarische bedrijfsvoering, maar op de gemeentelijke gronden rusten primair natuurdoelstellingen, die niet te verenigen zijn met regulier agrarisch gebruik.</p> <p>Gelet op het voorstaande kan</p>	<p>Geen.</p>

		het verzoek van reclamant niet worden gehonoreerd.	
c	Reclamant gebruikt een perceel van de Gasunie met een Natuurbestemming als agrarische grond. Reclamant is niet voornemens om deze Natuurbestemming te realiseren.	De bedoelde strook grond heeft in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk de bestemming Natuur gekregen. Gebleken is dat deze strook formeel geen onderdeel uitmaakt van het Weidevogelgebied. Ingestemd kan worden met een bestemming Agrarisch met waarden, in aansluiting op de andere percelen van reclamant.	Aanpassing van de hoofdbestemming Natuur in de hoofdbestemming Agrarisch met waarden ter plaatse van de bedoelde strook grond van de Gasunie.
8	Recreatiepark Vlietpark [geanonimiseerd]		
a	Ten aanzien van art.11.1 onder b wordt gevraagd of het verblijfsrecreatief medegebruik geldt voor huurders of kan dit ook een tijdelijke vorm van gebruik (verhuur) zijn zoals commercieel recreatieverhuur? Zo ja, mag deze vorm van tijdelijke verhuur dan worden geadverteerd op (boekings)sites of valt dit onder strijdig gebruik zoals bedoeld in art. 10.3.2. onder 2?	De begripsomschrijving van 'verblijfsrecreatief medegebruik' is opgenomen in artikel 1.51. Het gaat daarbij om de gebruiker van het volkstuinperceel, niet om commercieel gebruik. De hoofdfunctie is immers volkstuin. Gelet op het bovenstaande zal een expliciete regel worden toegevoegd aan artikel 11, waarin het bedrijfsmatig exploiteren van een volkstuinhuisje als recreatieverblijf als strijdig gebruik wordt gezien.	Aanpassing van artikel 11 van de regels, waar een extra lid wordt toegevoegd waarin het bedrijfsmatig exploiteren van een volkstuinhuisje als recreatieverblijf als strijdig gebruik wordt gezien.
b	Wat verstaat u precies onder 'recreatief' medegebruik?	In de planregels komt alleen het begrip 'verblijfsrecreatief medegebruik' voor. De betreffende begripsomschrijving is opgenomen in artikel 1.51. van de planregels.	Geen.
c	Bij de begripsomschrijvingen komt een aantal keer het woord 'gebruiker' voor. Is dat een permanente huurder of een eigenaar? Hoe is hun (huur)overeenkomst geregeld?	Zoals aangegeven in de reactie onder 8a gaat het om de gebruiker van het volkstuinperceel. De privaatrechtelijke situatie met betrekking tot de eigendoms-situatie vormt geen onderdeel van een bestemmingsplan.	Geen.
d	Met betrekking tot artikel 11.1 onder a wordt gevraagd of er een mogelijkheid is voor een nieuwe perceelontsluitingsweg vanaf de Hofvlietweg.	De zone tussen de volkstuinten en de Hofvlietweg maakt geen onderdeel uit van het plangebied en valt derhalve niet tot de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.	Geen.
9	Recreatiepark Vlietpark [geanonimiseerd]		
a	De maximale bouwhoogte van 3,5 m voor recreatieverblijven moet worden bijgesteld naar 5 m. De redenen hiervoor zijn: - In het huidige plan is geen maximale bouwhoogte opgenomen. - In de verleende omgevingsvergunning (met daarin de	Op grond van vaste jurisprudentie kunnen geen blijvende rechten ontleend worden uit een vigerend bestemmingsplan, op het moment dat een actualisatie plaatsvindt. De raad heeft de beleidsvrijheid om juridisch-planologische keuzes te maken,	Geen.

	<p>recreatiewoning van reclamant) wordt geen maximale bouwhoogte aangegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uit een bijlage behorende bij de omgevingsvergunning volgt een hogere bouwhoogte voor meerdere huisjes. Dit doet afbreuk aan het gelijkheidsbeginsel. - Bij de aankoop is reclamant uitgegaan van de verleende omgevingsvergunning in de wetenschap dat reclamant wil verbouwen. - Het Besluit Omgevingsrecht houdt ook een maximale bouwhoogte van 5 m aan. Een motivering voor de afwijking ontbreekt. 	<p>bestemmingen aan te wijzen en regels te geven, die zij in het kader van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.</p> <p>Ten tijde van de bedoelde omgevingsvergunning is (onder meer) de nokhoogte van de betreffende recreatieverblijven geïnventariseerd. Deze inventarisatie maakt onderdeel uit van de vergunning. De systematiek in het nieuwe bestemmingsplan is zodanig, dat indien er sprake is van een afwijkende maatvoering zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels; de afwijkende maatvoering geldend is. Deze bijlage is gebaseerd op deze inventarisatie. In het geval van reclamant geldt derhalve een maximale bouwhoogte van 3,6 m. De bedoelde omgevingsvergunningen in het Vlietpark hebben betrekking op een toentertijd geboden legalisatieslag voor bestaande opstallen met een afwijkende maatvoering. Dat betekent niet dat de afwijkende maatvoering de norm moet zijn voor het gehele Vlietpark.</p> <p>In de planregeling geldt voor recreatieverblijven, die niet genoemd zijn in bijlage 1 van de regels, een maximale bouwhoogte van 3,5m. Deze begrenzing is gebaseerd op het stedenbouwkundig beeld van één bouwlaag met een flauwe kap, in aansluiting op de bestaande situatie. Een hogere bouwhoogte leidt tot verdere verstening (hetgeen op grond van het Toetsingskader ongewenst is) en overheersing van de recreatieverblijven in het landschap. De in bijlage 1 van de regels genoemde recreatieverblijven vormen dus uitzonderingen. De herbouw van het eerder vergunde recreatieverblijf is mogelijk, zolang (ook) aan de maximale maatvoering uit de betreffende tabel in de bijlage wordt voldaan.</p>	
--	---	---	--

		Gelet op het voorstaande kan het verzoek van reclamant om een hogere bouwhoogte niet worden gehonoreerd.	
b	Reclamant verzoekt om de maximale oppervlakte van recreatieverblijven op te rekken naar 70 m ² , zulks in overeenstemming met de mogelijkheden uit het Besluit Omgevingsrecht.	<p>Ingevolge artikel 3, lid 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf vergunningsvrij (voor de activiteit bouwen) worden gebouwd, wanneer deze niet groter is dan 70 m², niet hoger is dan 5 meter en niet in strijd is met het bestemmingsplan. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de genoemde maatvoerings-eisen als maximum gezien moeten worden. Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan ervoor kiezen om een kleinere maximummaat te geven en/of om eventuele aanvullende eisen te stellen.</p> <p>Het oprekken van de maximale oppervlakte van recreatieverblijven naar 70m² is niet wenselijk, gezien het gemeentelijke beleid om extra versterking tegen te gaan in deze zone. Daarnaast zou een vergroting van de maximale oppervlakte qua volume leiden tot meer dominantie van de recreatieverblijven in het landschap.</p> <p>Voor de recreatieverblijven blijft daarom (net zoals in het vigerende bestemmingsplan) de maximale oppervlakte van 40m² gehandhaafd. Uitzondering daarop zijn de bestaande recreatieverblijven met een afwijkende maatvoering zoals genoemd in bijlage 1 van de regels.</p> <p>Gelet op het voorstaande kan het verzoek van reclamant om een grotere oppervlakte voor recreatieverblijven niet worden gehonoreerd.</p>	Geen.
10	Molenstomp Oostvlietmolen [geanonimiseerd]		
a	Reclamant verzoekt om een maatwerkbestemming Recreatie – Molen (vergelijkbaar met Molen de Valk en Molen de Put) in plaats van een	De zienswijze van reclamant dat de molenstomp wezenlijk verschilt van een volkstuinperceel wordt gedeeld. Gelet hierop is een	Aanpassing van de juridische toelichting, de regels en verbeelding ten behoeve van de introductie van een

	<p>volkstuintbestemming, aangezien de molenstomp en het terrein wezenlijk verschilt van een volkstuint met een volkstuinthuisje en daar functioneel en qua eigendom ook geen onderdeel van uit maakt.</p>	<p>maatwerkbestemming voor de molenstomp aanvaardbaar. In het bestemmingsplan zullen daarom de juridische toelichting, de planregels en de verbeelding worden aangepast, waarbij de verleende omgevingsvergunning uit 2014 het uitgangspunt vormt.</p>	<p>nieuwe bestemming Recreatie-molenstomp.</p> <p>Artikelen 11.1 onder d, 11.2 onder d, 11.3 en 11.5 kunnen worden geschrapt in verband met het opgaan in de nieuwe bestemming.</p>
b	<p>Refererend aan de cultuurhistorische waarden van de Oostvlietmolen en de fundamente van het voormalige molenaarshuis, wordt verzocht om de bouwregels zodanig te wijzigen dat een molenaarshuis van 40m² en 3,5m bouwhoogte wordt toegestaan. Qua gebruik zal deze ruimte de functie van tuinkamer krijgen, met de mogelijkheid om privé-gasten te ontvangen. Het gaat derhalve niet om commerciële verhuur. Voorts kan door de herbouw het erf verder gefatsoeneerd worden. Tevens doet reclamant het voorstel om zijn gronden met thans de bestemming Recreatie-Volkstuinen 2 om te zetten om het open agrarische karakter te behouden en het (vergunningvrij) bouwen te beperken.</p>	<p>De Structuurvisie Leiden 2025 en het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen geven de context waaraan nieuwe ontwikkelingen in de Oostvlietpolder moeten voldoen. Het perceel van reclamant is gelegen in de zone 'het centrum van de polder', met een bijzondere waarde voor het landelijke ensemble vanwege het slagenlandschap. Voor nieuwe opstallen geldt grote terughoudendheid en een zorgvuldige inpassing.</p> <p>Op de locatie is de fundering van het voormalige molenaarshuis aanwezig. Het herbouwen van een volume op de oorspronkelijke plek van dit molenaarshuis is vanuit cultuurhistorisch perspectief aanvaardbaar omdat hierdoor het ensemble van molen en molenaarshuis kan worden hersteld. Het volume moet qua afmeting aansluiten bij het oorspronkelijke molenaarshuis: eenlaags met een zadeldak op de bestaande fundering.</p> <p>Door een deel van het perceel van reclamant en een klein stukje gemeentegrond een Natuurbestemming te geven (bij in plaats van 'Recreatie-Volkstuinen 2'), wordt de openheid aan de zuidwestzijde van de molen gehandhaafd. Deze openheid is wenselijk voor de relatie tussen de molenstomp en het bijbehorende polderlandschap.</p> <p>Gelet op het voorstaande kan ingestemd worden met het verzoek van reclamant.</p> <p>Uit nameting is gebleken dat het fundament 6,5 m bij 5 m</p>	<p>Opname bouwaanduiding voor een bijgebouw ter plaatse van het molenaarshuisfundament, met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 3,5 m.</p> <p>Daarnaast zullen de gronden van reclamant, voor zover gelegen binnen de bestemming Recreatie-Volkstuinen 2, worden omgezet naar de bestemming Natuur.</p>

		<p>bedraagt. Deze maat zal middels een specifieke aanduiding als bijgebouw bij de molenstomp worden opgenomen, met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 3,5m.</p> <p>Daarnaast zullen de gronden van reclamant, voor zover gelegen binnen de bestemming Recreatie-Volkstuinen 2, en een klein stukje gemeentegrond worden omgezet naar de bestemming Natuur.</p>	
11	Ligplaats voor woonschepen [geanonimiseerd]		
a	<p>Reclamant verzoekt om een extra ligplaats voor een woonschip in het verlengde van de bestaande ligplaatsenstrook ter compensatie van het gesaneerde woonschip op de locatie Rhijnhofweg 4.</p>	<p>De Structuurvisie Leiden 2025 en het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen geven de context waaraan nieuwe ontwikkelingen in de Oostvlietpolder moeten voldoen.</p> <p>Belangrijk is dat nieuwe ontwikkelingen enerzijds moeten bijdragen aan het behoud en versterking van het groene en duurzame karakter van de Oostvlietpolder en anderzijds de aantrekkelijkheid van de Oostvlietpolder voor anderen moeten vergroten. Daarbij is het van belang om het historische open polderlandschap herkenbaar te houden en het slagenlandschap te respecteren.</p> <p>Het verzoek van reclamant impliceert dat door de introductie van een nieuwe bouwmassa de beleving van het open polderlandschap aangetast wordt. Daarnaast wordt een historische watergang met landschappelijke waarde verder dichtgezet. Tenslotte draagt een dergelijke ontwikkeling niet bij aan de primaire doelstellingen met betrekking tot het versterken van een groene en recreatieve Oostvlietpolder.</p> <p>Gelet op het voorstaande wordt geconcludeerd dat een extra ligplaats onwenselijk is. Het verzoek van reclamant kan derhalve niet worden gehonoreerd.</p>	Geen.

12	Vlietweg 64A-B [geanonimiseerd]		
a	<p>Het bestemmingplan dient in overeenstemming te worden gebracht met de regels van vergunningsvrij bouwen voor recreatieverblijven. Deze mogen immers niet door het bestemmingsplan worden beperkt.</p>	<p>Ingevolge artikel 3, lid 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf vergunningsvrij (voor de activiteit bouwen) worden gebouwd wanneer deze niet groter is dan 70 m², niet hoger is dan 5 meter en niet in strijd is met het bestemmingsplan. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de genoemde maatvoerings-eisen als maximum gezien moeten worden. Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan ervoor kiezen om een kleinere maximummaat te geven en/of om eventuele aanvullende eisen te stellen.</p> <p>In onderhavig geval geldt voor volkstuinhuisjes waar recreatief medegebruik is toegestaan een maximale oppervlakte van 40m² (zoals reeds van toepassing in het vigerende bestemmingsplan) en maximale bouwhoogte van 3,5m, gebaseerd op het uitgangspunt één bouwlaag met een flauwe kap.</p> <p>Het oprekken van de maximale oppervlakte van volkstuinhuisjes naar 70m² en de maximale bouwhoogte is niet wenselijk, gezien het gemeentelijke beleid om extra versterking tegen te gaan in deze zone. Daarnaast zou een dergelijke verruiming qua volume leiden tot meer dominantie van de volkstuinhuisjes in het landschap en afbreuk doen aan het volkstuinkarakter.</p> <p>Gelet op het voorstaande kan het verzoek van reclamant derhalve niet worden gehonoreerd.</p>	Geen.
b	<p>In het bestemmingsplan worden nu volkstuinhuisjes toegestaan, waar verblijfsrecreatief medegebruik is toegestaan. Zijn de volkstuinhuisjes dan ook vergunningsvrij?</p>	<p>Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) spreekt over bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het is (gelet op de gekozen plansystematiek) denkbaar dat een volkstuinhuisje dat mede gebruikt zal worden voor recreatief nachtverblijf, onder de</p>	Geen.

		regeling van artikel 3, bijlage II Bor valt.	
c	Ingevolge jurisprudentie dienen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen te worden. Concreet gaat het om het bouwen van recreatieverblijven met een maximale goot- en nokhoogte van 5 m, die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.	<p>Op grond van jurisprudentie geldt dat er geen blijvende rechten ontleend kunnen worden uit een vigerend bestemmingsplan, op het moment dat er een actualisatie plaatsvindt. De raad heeft daarbij de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven, die zij in het kader van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. In die zin is er geen verplichting om bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen. Er dient altijd een afweging vanuit een goede ruimtelijke ordening plaats te vinden.</p> <p>Voor de afwegingen met betrekking tot de maximale bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie onder 12a. Hieruit volgt dat het verzoek van reclamant niet gehonoreerd kan worden.</p>	Geen.
d	Er is onterecht geen onderzoek naar planschade gedaan voor de beperking in bouw- en gebruiksmogelijkheden op de gronden van reclamant, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	<p>In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om op volkstuinpercelen 'volkstuinhuisjes c.q. recreatiewoningen' op te richten.</p> <p>In de praktijk heeft deze regeling tot onduidelijkheid geleid, waardoor in onderhavig bestemmingsplan gekozen is om een en ander te verduidelijken, zoals ook in paragraaf 2.3.6. van de plantoelichting is aangegeven. De bedoelde gronden zijn primair bedoeld voor volkstuinen. Het woord 'recreatieverblijf' is komen te vervallen, maar het gebruik als recreatief nachtverblijf van een volkstuinhuisje blijft mogelijk, zolang er sprake blijft van een volkstuinperceel.</p> <p>Qua bebouwingsmogelijkheden is de maximale bouwhoogte begrensd zoals aangegeven in de reactie onder 12a.</p> <p>Gelet op het voorstaande is de</p>	Geen.

		gemeente van mening dat er voorshands geen sprake is van een noemenswaardige planologisch nadelige situatie. Mocht er daadwerkelijk planschade optreden, dan zal deze uit algemene middelen worden gedekt. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.	
e	Op de locatie is sprake van 10 omgevingsvergunningen, waarvan er één onherroepelijk en gerealiseerd is. Deze vergunningen hebben dezelfde gebruiksmogelijkheden als het Vlietpark, dat nu de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie heeft gekregen. Gelet op het voorstaande wordt ook verzocht om de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie.	<p>Zoals aangegeven in de reactie onder 12d geldt voor de gronden van reclamant primair een volkstuintbestemming, ook ten tijde van de betreffende vergunningverlening. Deze volkstuintbestemming wordt in onderhavig bestemmingsplan voortgezet.</p> <p>Voor het Vlietpark is op grond van de eerder verleende vergunningen (in het kader van een legalisatieslag) en de feitelijke aard en het gebruik van het terrein gekozen voor een maatwerkbestemming.</p> <p>Voor de gronden van reclamant is de opname van een bestemming Recreatie-Volkstuinen niet wenselijk, omdat een recreatiepark een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan een volkstuintencomplex. Het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen vermeldt daarnaast dat de volkstuinten bijdragen aan de soortenrijkdom van het gebied, wat zo moet blijven. Een verstening van tuinen dient een halt toegeroepen te worden.</p> <p>Gelet op het voorstaande kan niet worden ingestemd met het omzetten van de gronden van reclamant naar de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie en zal de bestemming Volkstuinen-1 worden gehandhaafd.</p>	Geen.
13	Vlietweg 64A-B [geanonimiseerd]		
a	Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te worden gebracht met de regels van vergunningsvrij bouwen voor recreatieverblijven. Deze mogen immers niet door het bestemmingsplan worden	Zie voor de beantwoording 12a.	Geen.

	beperkt.		
b	In het bestemmingsplan worden nu volkstuinhuisjes toegestaan, waar verblijfsrecreatief medegebruik is toegestaan. Zijn de volkstuinhuisjes dan ook vergunningsvrij?	Zie voor de beantwoording 12b.	Geen.
c	Ingevolge jurisprudentie dienen bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen te worden. Concreet gaat het om het bouwen van recreatieverblijven met een maximale goot- en nokhoogte van 5 m, die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.	Zie voor de beantwoording 12c.	Geen.
d	Er is onterecht geen onderzoek naar planschade gedaan, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Zie voor de beantwoording 12d.	Geen.
e	Op de locatie is sprake van 10 omgevingsvergunningen, waarvan er één onherroepelijk en gerealiseerd is. Deze vergunningen hebben dezelfde gebruiksmogelijkheden als het Vlietpark, dat nu de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie heeft gekregen. Gelet op het voorstaande wordt ook verzocht om de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie.	Zie voor de beantwoording 12e.	Geen.
f	Het is onduidelijk of er ook nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming Recreatie-Volkstuinen 1.	Op grond van artikel 2 lid 18 sub d van bijlage II Besluit Omgevingsrecht zijn ondergrondse buis- en leidingstelsels (met uitzondering van buisleidingen met een veiligheidsrisico zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen) vergunningsvrij. Vanwege de consistentie met de overige bestemmingen zal 'nutsvoorzieningen' aan de bestemmingsomschrijving van de volkstuinbestemmingen worden toegevoegd. De regels zullen hierop worden aangepast.	Aanpassing van de regels, waarbij nutsvoorzieningen worden genoemd bij de bestemmingsomschrijving van artikelen 11.1 en 12.1.
14	Vlietweg 28 [geanonimiseerd]		
a	Op de locatie Vlietweg 28 is sprake van diverse legale bebouwing. Er ontbreekt op de verbeelding echter bebouwing die op de verbeelding van het voorontwerp en het vigerende plan uit 2004 nog wel was opgenomen.	Juridisch-planologisch gezien heeft het hoofdgebouw een bouwvlak gekregen en is in de bestemming expliciet opgenomen dat legale bebouwing buiten het bouwvlak met een afwijkende situering en/of maatvoering mag worden gehandhaafd, met dien	Voor de analoge verbeelding zal de meest recente GBKN (grootschalige basiskaart van Nederland) worden opgenomen.

		<p>verstande dat het (gedeeltelijk) vernieuwen of veranderen van deze bebouwing is toegestaan, mits de afwijking in oppervlakte, goot- en/of nokhoogte niet wordt vergroot.</p> <p>Alle bestaande, legale bebouwing heeft hierdoor een juridisch-planologische plek gekregen in het bestemmingsplan.</p> <p>Voor zover reclamant doelt op de ondergrond van de analoge verbeelding, wordt opgemerkt dat deze ondergrond geen juridische binding heeft. Wel zal de ondergrond worden geactualiseerd conform de meest recente versie van de GBKN.</p>	
b	<p>De in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' is ten onrechte in het ontwerp bestemmingsplan niet meer aanwezig.</p>	<p>Zoals aangegeven in de toelichting bij paragraaf 2.3.9. zijn er in het vigerende bestemmingsplan bij de bestemming Wonen-2 veel ongebruikte bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen, die vanuit een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet meer gecontinueerd kunnen worden. De woningen die hier betrekking op hebben zijn immers allemaal gerealiseerd, waardoor een eindsituatie ontstaan is.</p> <p>In het voorontwerp bestemmingsplan was de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' opgenomen, enerzijds om ongebruikte bouwrechten voor hoofdgebouwen op termijn in overeenstemming te brengen met het feitelijke (en legaal aanwezige) hoofdgebouw, en anderzijds om dezelfde plansystematiek door te voeren, die ook in de rest van Leiden wordt toegepast.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om de gewenste plansystematiek direct door te voeren, waarin de ongebruikte bouwrechten voor hoofdgebouwen in de planregels zijn verankerd, in combinatie</p>	Geen.

		<p>met een wijzigingsbevoegdheid om deze regels na een bepaalde termijn te schrappen en in overeenstemming te brengen met het feitelijke (en legaal aanwezige) hoofdgebouw.</p> <p>Gelet op het voorstaande is voldoende gemotiveerd waarom er gekozen is voor de plansystematiek zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en waarom de 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' uit het voorontwerp overbodig is geworden.</p>	
c	<p>In het huidige bestemmingsplan uit 2004 zijn naast aan-huisgebonden beroepen ook bedrijven toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan is slechts sprake van aan-huisgebonden beroepen. De vestiging van bedrijven moet ook toegestaan worden.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder uit 2004 zijn ter plaatse van het perceel van reclamant onder meer aan-huisgebonden beroepen of bedrijven door de bewoners toegestaan, mits de woonfunctie wordt gehandhaafd en het beroep/bedrijf past in categorie 1 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan is een gelijksoortige regeling opgenomen voor aan-huisgebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, eveneens gekoppeld aan een staat van bedrijfsactiviteiten. De betreffende specifieke gebruiksregels zijn gestoeld op de vaste systematiek, die gehanteerd wordt bij de actualisatie van bestemmingsplannen in Leiden. Geconcludeerd wordt dat het nieuwe bestemmingsplan wel degelijk voorziet in mogelijkheden voor aan-huisgebonden bedrijfsactiviteiten.</p>	Geen.
15	Vlietweg 13 [geanonimiseerd]		
a	<p>Om een splitsing voor de specifieke situatie van het hoofdgebouw van Vlietweg 13 mogelijk te maken, verzoekt reclamant om ook de zuidgevel van dit hoofdgebouw aan te merken als voorgevel.</p>	<p>Stedenbouwkundig is er geen bezwaar om ook de zuidgevel aan te merken als voorgevel, gezien het feit dat deze gevel vanuit het parallel lopende deel van de Vlietweg ook een belangrijke toegangs- en zichtfunctie heeft. De verbeelding zal hierop worden aangepast.</p>	<p>Aanpassen van de verbeelding ter plaatse van het perceel Vlietweg 13, in die zin dat naast het westelijke deel van het bouwvlak ook het zuidelijke deel van het bouwvlak buiten de erfzone wordt gelaten, waardoor er een tweede</p>

			voorgevel ontstaat.
b	Reclamant verzoekt om de bijbehorende erfzone, die uitgaat van een aan de westgevel gerelateerde voorgevellijn, aan te passen in de verbeeldingen van het bestemmingsplan op basis van een aan de zuidgevel gerelateerde voorgevellijn.	Gelet op de reactie onder 15a, kan ingestemd worden met het verzoek, aangezien het verzoek een gevolg is van 15a.	Aanpassing van de verbeelding ter plaatse van het perceel Vlietweg 13, in die zin dat de erfzone wordt aangepast op basis van een extra voorgevel aan de zuidzijde van het bouwvlak.
c	Reclamant verzoekt om de ondergronden te actualiseren aangezien deze een oude situatie betreft.	Opgemerkt wordt dat de ondergrond van een analoge verbeelding geen juridische binding heeft. Desondanks zal de analoge ondergrond, die gebaseerd is op de GBKN, worden vervangen door de meest recente versie.	Voor de analoge verbeelding zal de meest recente GBKN (grootschalige basiskaart van Nederland) worden opgenomen.
16	Het begrip Recreatie [geanonimiseerd]		
a	Hoewel het begrip Recreatie in het ontwerp bestemmingsplan enigszins ingekaderd is ten opzichte van het voorontwerp, is de beschrijving nog dusdanig ruim dat de ruimtelijke gevolgen (met name voor verkeer/parkeren) niet te overzien zijn. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan evenementen en festivals. Het is onduidelijk welk recreatief gebruik voor de gronden (met name tussen de Vrouwenweg en Europaweg) acceptabel wordt geacht.	In het vigerende bestemmingsplan zijn voor deze zone reeds recreatieve mogelijkheden van toepassing. Er zijn geen bezwaren om deze mogelijkheden te continueren in het nieuwe bestemmingsplan, naast andere groene gebruiksmogelijkheden op het perceel. Gekoppeld aan een zeer geringe bebouwingsmogelijkheid worden geen onacceptabele ruimtelijke gevolgen verwacht. Evenementen en festivals vallen niet onder het begrip 'recreatie'. Om mogelijke verwarring tegen te gaan zal dit expliciet in de begripsomschrijving opgenomen worden.	Aanpassing van artikel 1.47, waarbij evenementen worden uitgezonderd uit het begrip Recreatie.
b	Voor zover er aansluiting gezocht wordt bij de inrichting als Polderpark (zoals Cronesteyn) wordt de toevoeging van de aanduiding 'recreatie' niet verklaard.	Verwezen wordt naar de reactie onder 16a.	Geen.
17	Vlietweg 12 [geanonimiseerd]		
a	Reclamant verzoekt (onder verwijzing naar de eerdere inspraakreactie) om de bouw van een extra woning achter Vlietweg 12. Ter verdere onderbouwing/aanvulling wordt aangevoerd, dat: - er sprake is van gewekte verwachtingen (onder verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State van 20 april 2005); - de beoogde locatie geen afbreuk doet aan het groene en	Zoals eerder aangegeven in de inspraaknota, vormen de Structuurvisie Leiden 2025 en het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen de context waaraan nieuwe ontwikkelingen in de Oostvlietpolder moeten voldoen. Vanuit de Vlietweg is het mogelijk om gewenste groene, recreatieve en kostendragende functies te ontwikkelen die	Geen.

	<p>duurzame karakter van de Oostvlietpolder, te meer omdat deze locatie zich in de luwte van het wijzigingsgebied voor een gezondheidscentrum bevindt;</p> <p>- reclamant bereid is om de woning in te passen in overeenstemming met de stedenbouwkundige kwaliteit en de landschappelijke waarden van de omgeving, waarbij eventueel 3.150m² aan kassen geamoveerd kunnen worden om het groene karakter een extra impuls te kunnen geven.</p>	<p>binnen het toetsingskader zijn toegestaan. Deze functies moeten zich voegen naar het bestaande slagenlandschap en moeten de ruimte van het gebied respecteren. Nieuwe opstallen worden met de grootste terughoudendheid toegestaan en dienen zorgvuldig ingepast te worden.</p> <p>Voorts is in het Toetsingskader aangegeven dat een bescheiden programma van woonbebouwing mogelijk is, mits passend bij de karakteristieke cultuurhistorische lintbebouwing en alleen langs de Vliet, behalve ter hoogte van het weidevogelgebied.</p> <p>Langs de hele Vlietweg blijft het daarnaast wenselijk om de doorzichten op de Vliet en op de Oostvlietpolder te verbeteren en te versterken.</p> <p>Het verzoek van reclamant impliceert de realisatie van een extra woning. De beoogde locatie is gelegen achter de cultuurhistorische lintbebouwing van de Vlietweg, die uitsluitend eerstelijns is.</p> <p>Een extra woning op deze locatie heeft een ongewenste verdieping en verbreding van het cultuurhistorische bebouwingslint tot gevolg en zou een ongewenst precedent scheppen voor verdere versterking achter het bebouwingslint langs de Vliet. Voorts leidt een tweede woning tot extra vergunningsvrije bouwmogelijkheden, dat de zichtlijnen en doorkijkjes kan beïnvloeden.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat er sprake is van gewekte verwachtingen, wordt opgemerkt dat het vaste jurisprudentie is dat gewijzigd planologisch beleid tot een ander oordeel kan leiden. In onderhavig geval is in de uitspraak van de Raad van State van 20 april 2005 te lezen dat er</p>	
--	---	---	--

	<p>in beginsel bereidheid was om medewerking te verlenen aan een extra woning. Inmiddels is meer dan 10 jaar verstreken en is de visie en het planologisch beleid voor de Oostvlietpolder aanzienlijk veranderd.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat de beoogde locatie geen afbreuk doet aan het groene en duurzame karakter van de Oostvlietpolder wordt gesteld dat het er juist om gaat dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (als groene, recreatie en kostendragende functie) bijdraagt aan een groene en duurzame Oostvlietpolder. Pure woningbouw op de beoogde locatie doet dat niet.</p> <p>Ten aanzien van het gestelde over het gezondheidscentrum wordt verwezen naar de reactie onder 1c van de zienswijzennota.</p> <p>Ten aanzien van het mogelijke aanbod om 3.150m² aan kassen te amoveren in samenhang met het toestaan van een extra woning, wordt opgemerkt dat het eventueel amoveren niet leidt tot een ander oordeel over de wenselijkheid van een extra woning op de beoogde locatie.</p> <p>Gelet op het voorstaande wordt geconcludeerd dat het verzoek om een extra woning achter Vlietweg 12 niet kan worden gehonoreerd.</p>	
--	---	--

6. Ambtelijke wijzigingen

Onderdeel		Gevolgen voor besluit
1	Toelichting	
a	De tekst onder 'aardgasleiding' in paragraaf 4.4.1. is gedateerd en dubbelop, aangezien de gasleiding ook in paragraaf 4.5.4. wordt besproken. De tekst kan dan ook vervallen, waar verwezen wordt naar 4.5.4.	De tekst onder 'aardgasleiding' in paragraaf 4.4.1. kan worden vervangen door: 'Voor de gasleiding wordt verwezen naar paragraaf 4.5.4. van de plantoelichting'.
2	Regels	
a	Bij artikel 1.52 is het woordje 'van' weggevallen.	Toevoegen van het ontbrekende woord 'van' in artikel 1.52.
b	Bij artikel 2.9 dient een verschrijving gecorrigeerd te worden: 'souterrainvloer' in	Correctie van het woord 'souterrainvloet' naar 'souterrainvloer' in artikel 2.9.

	plaats van 'souterrainvloet'.	
c	Bij artikel 3 wordt geconstateerd dat bouwwerken in beginsel overal binnen de bestemming opgericht kunnen worden. Daarom is het wenselijk om een nadere eisen-regeling op te nemen voor de situering en/of afmeting van gebouwen, om onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden (het slagenlandschap en de daarbij behorende slotenstructuur) te kunnen voorkomen als er zich een exces voordoet.	Opname van een nadere eisen-regeling in artikel 3, dat als volgt luidt: 'Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en/of afmetingen van gebouwen ter behoud van landschappelijke waarden'.
d	Bij artikelen 5.3.2. onder c en 9.4.2. onder c dient het woord 'aanlegvergunning' vervangen te worden door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden'. Dit in verband met andere wettelijke terminologie.	Correctie van het woord 'aanlegvergunning' naar 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden' in artikel 5.3.2 onder c en artikel 9.4.2. onder c.
e	Geconstateerd wordt dat er in artikel 8 geen regeling is opgenomen voor afwijkende bebouwing. Dit zal alsnog worden toegevoegd.	Toevoeging van een nieuw subartikel onder 8.2, dat als volgt luidt: Afwijkende bebouwing – In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1. en 8.2.2. mag legale bestaande bebouwing met een afwijkende situering en/of maatvoering worden gehandhaafd, met dien verstande dat het (gedeeltelijk) vernieuwen of veranderen van deze bebouwing is toegestaan, mits de afwijking in oppervlakte, goot- en/of nokhoogte niet wordt vergroot.
f	Gebleken is dat de verwijzing in artikel 9.2 onder b gecorrigeerd moet worden. De verwijzing moet naar 'a' in plaats van '1'.	Correctie van de verwijzing in artikel 9.2 onder b: 'a' in plaats van '1'.
g	Gebleken is dat artikel 10.2 onder d verduidelijking behoeft. De basis is dat er voor een recreatieverblijf (dat genoemd is in bijlage 1 van de regels) een afwijkende maatvoering is toegestaan, waarbij ook een maximale maatvoering van toepassing is voor wat betreft de vloeroppervlakte en de luifels. Dit conform de verleende omgevingsvergunningen. De regels en de bijlage zullen hier beter op worden afgestemd. Daarbij worden ook de artikelen 2.11 en 2.14 onder b betrokken.	Tekstuele aanpassing van de laatste zinsnede in artikel 10.2 onder d: '...de daarin opgenomen maximale maatvoering.', in combinatie met een aanvulling van artikel 2.11 'inclusief eventueel aan het bouwwerk aangebrachte luifels' en het schrappen van artikel 2.14 onder b. Tevens daaraan gekoppeld de tekstuele aanpassing van het woord 'nokhoogte' naar 'bouwhoogte' en 'totaal opp.' naar 'oppervlakte' in bijlage 1 van de regels.
h	Vanwege jurisprudentieontwikkeling dient een woonschip gezien te worden als bouwwerk. Hierdoor dienen de specifieke bouwregels zoals bedoeld in artikel 14.4 overgeheveld te worden naar de bouwregels in 14.2. Voorts is gebleken, dat abusievelijk het maximum aantal van 3 woonschepen (conform ligplaatsverordening) niet in de regels is opgenomen. Dit zal alsnog worden verwerkt.	Overheveling van artikel 14.4 (specifieke gebruiksregels) naar een nieuw sublid bij artikel 14.2 (bouwregels), waarbij de tekst geredigeerd wordt vanuit 'woonschepen met bijbehorende voorzieningen', met dien verstande dat het maximum aantal van 3 woonschepen wordt benoemd conform ligplaatsverordening.
i	Bij artikel 15.6 dient een verwijzing gecorrigeerd te worden: de verwijzing naar artikel 15.5, sub c onder 4 moet zijn artikel 15.5 sub d onder 4.	Correctie van de verwijzing in artikel 15.6: sub c moet zijn: sub d.
j	Bij artikel 15.8 onder b dient een verschrijving gecorrigeerd te worden: 'er geen milieutechnische en ecologische belemmeringen zijn' in plaats van 'de wijziging milieutechnisch en ecologische belemmeringen zijn'.	Tekstuele correctie van de woorden 'de wijziging milieutechnisch en ecologische belemmeringen zijn' naar 'er geen milieutechnische en ecologische belemmeringen zijn' in artikel 15.8 onder b.
k	Geconstateerd wordt dat de nummering van	Correctie van de nummering van artikel 16.1,

	artikel 16.1 niet start bij a. Dit zal alsnog worden gecorrigeerd.	beginnend met a in plaats van d.
l	Bij artikel 16.2.2. sub g dient een verwijzing gecorrigeerd te worden: de verwijzing naar 'het bepaalde onder d' moet zijn 'het bepaalde onder a'.	Correctie van de verwijzing in artikel 16.2.2 sub g: 'het bepaalde onder a' in plaats van 'het bepaalde onder d'.
m	Bij artikel 16.2.2. sub h dient een verwijzing gecorrigeerd te worden: de verwijzing 'a tot en met h' moet zijn 'a tot en met g'.	Correctie van de opsomming in artikel 16.2.2. sub h: 'a tot en met g' in plaats van 'a tot en met h'.
n	Bij artikel 16.4.1. sub a dient een verwijzing gecorrigeerd te worden: de verwijzing naar lid b moet zijn lid c.	Correctie van een zinsnede in artikel 16.4.1. sub a: 'onder c' in plaats van 'onder b'.
o	Geconstateerd wordt dat het noodzakelijk is om artikel 16.8 nader te concretiseren, waarbij de zinsnede 'bestaande goot- en bouwhoogte' aangepast wordt naar 'bestaande goot- en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid'.	Correctie van de woorden 'bestaande goot- en bouwhoogte' naar 'bestaande goot- en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid' in artikel 16.8.
p	Geconstateerd is dat er een begripsbepaling voor het begrip kwetsbare objecten ontbreekt. Gelet hierop zal een nieuwe begripsbepaling worden opgenomen: Kwetsbare objecten: objecten waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.	Toevoegen van het begrip 'Kwetsbare objecten' in artikel 1: 'objecten waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden'.
q	Geconstateerd is dat er een begripsbepaling voor het begrip geurgevoelige objecten ontbreekt. Gelet hierop zal een nieuwe begripsbepaling worden opgenomen: Geurgevoelige objecten: objecten, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt.	Toevoegen van het begrip 'Geurgevoelige objecten' in artikel 1: 'objecten, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt'.
r	In het verlengde van de reactie onder 7a, is het wenselijk om bij de nieuwe gebiedsaanduiding voor de ecologische verbindingzone ook een eigen aanlegvergunningstelsel op te nemen. Tevens is een flexibiliteitsbepaling wenselijk voor wat betreft de ligging van de ecologische verbindingzone.	Koppeling van een aanlegvergunningstelsel en een flexibiliteitsbepaling bij de nieuwe gebiedsaanduiding voor de ecologische verbindingzone.
s	Het is wenselijk om de molenbiotoopregeling in lijn te brengen met de regels uit de provinciale Verordening Ruimte, gezien de ligging van de de Molen Zelden van Passe buiten bestaand stads- en dorpsgebied.	Correctie van de molenbiotoopafstand in artikel 29.1.1. onder b: '1/100 ^e van de afstand' in plaats van '1/30 ^e van de afstand'.
t	Geconstateerd wordt dat de opname van de tweede agrarische bedrijfswoning op de verbeelding noodzaakt tot een tekstuele correctie van artikel 3.1 sub b (bestemming Agrarisch), in die zin dat over 'agrarische bedrijfswoningen' wordt gesproken.	Correctie van 'een agrarische bedrijfswoning' naar 'agrarische bedrijfswoningen' in artikel 3.1 sub b.
u	Geconstateerd wordt dat de definitie van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit (artikel 1.3) voor wat betreft bed-and-breakfasts in overeenstemming gebracht moet worden met de	Correctie van artikel 1.3 (aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit), waar qua verbod op horeca een uitzondering wordt gemaakt voor bed-and-breakfasts.

	lijst van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, waar bed-and-breakfasts zijn toegestaan.	
v	Geconstateerd wordt dat het woord 'open' is weggefallen in de zin van open slagenlandschap bij de definitie van landschappelijke waarden (artikel 1.35).	Toevoegen van het ontbrekende woord 'open' in de zin van open slagenlandschap in artikel 1.35 (landschappelijke waarden).
w	Geconstateerd wordt dat in het aanlegvergunningstelsel behorende bij de bestemming Waarde-Landschap (artikel 25.2.1 onder g) abusievelijk alleen gericht is op 'houtgewassen' en gecorrigeerd dient te worden in 'gewassen'.	Correctie van het woord 'houtgewassen' naar 'gewassen' in artikelen 25.2.1 onder g.
3	Verbeelding	
a	Geconstateerd is dat de tweede bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch' abusievelijk geen bouwvlak met hoogtemaatvoering heeft gekregen.	Opname van een bouwvlak bij de tweede bedrijfswoning in de bestemming 'Agrarisch' met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m.
b	Geconstateerd wordt dat de contouren van de waterkering aangepast moeten worden conform de meest actuele kaart van het Hoogheemraadschap.	Aanpassing contouren van de waterkering op grond van de meest actuele kaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
c	Geconstateerd is dat om de analoge verbeelding een verschrijving heeft plaatsgevonden bij de bestemmingsnamen 'Recreatie-Volkstuin 1', 'Recreatie-Volkstuin 2' en 'Veiligheidszone-gasstation. Dit moet zijn: 'Recreatie-Volkstuinen 1', 'Recreatie-Volkstuinen 2' en 'Veiligheidszone-gasbedrijf'.	Correctie van de analoge verbeelding, waar de namen 'Recreatie-Volkstuin 1', 'Recreatie-Volkstuin 2' en 'Veiligheidszone – gasstation' worden aangepast in: 'Recreatie-Volkstuinen 1', 'Recreatie-Volkstuinen 2' en 'Veiligheidszone-gasbedrijf' conform de planregels.
d	In het verlengde van de reactie op de zienswijze onder 7a, dient de gekozen systematiek ook doorgevoerd te worden voor de ecologische verbindingzone voor zover gelegen tussen de bestemming Groen. Dit betekent dat groen de hoofdbestemming wordt en er ter plaatse van de ecologische verbindingzone een (doorlopende) gebiedsaanduiding wordt opgenomen. Voor de gebiedsaanduiding wordt de meest actuele ligging van de ecologische verbindingzone ter plaatse van het Weidevogelgebied aangehouden.	De actuele ecologische verbindingzone wordt bestemd als (doorlopende) gebiedsaanduiding. Voor zover deze zone grenst aan de bestemming Groen, wordt Groen de hoofdbestemming.
e	Geconstateerd wordt dat de bestaande effluent-, drink-, en ruwwaterleidingen die via de volkstuinten en het Vlietpark naar Polderpark Cronesteyn lopen abusievelijk niet op de verbeelding zijn opgenomen.	Uitbreiding van de dubbelbestemming Leiding- Water en bijbehorende hartlijnen voor het bestaande effluent-, drink-, en ruwwaterleiding-tracé, dat loopt via de volkstuinten en het Vlietpark naar het Polderpark Cronesteyn.

7. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Oostvlietpolder 2016.

Toelichting

1	Aanpassing van paragraaf 2.3.4 van de toelichting, in die zin dat de laatste twee zinnen worden geschrapt.
2	Aanpassing van paragraaf 2.3.6 van de toelichting, waarbij na de eerste zin van de eerste alinea de volgende zin wordt toegevoegd: 'Belangrijk is het uitgangspunt dat er primair sprake is van volkstuinpercelen, waar bebouwing ten dienste van de bestemming is toegestaan, met dien

	verstande dat in volkstuinhuisjes onder voorwaarden verblijfsrecreatief medegebruik mogelijk is'.
3	Aanpassing van paragraaf 2.3.10 van de toelichting onder 'Vlietweg 1a', waarbij het maximale aantal woningen wordt bijgesteld naar 2.
4	Aanpassing van de laatste kolom onderaan paragraaf 2.3.11, waarbij de tekst wordt vervangen door: 'De ontwikkeling van een gezondheidscentrum op deze locatie past niet meer in het provinciale en gemeentelijke beleid'.
5	Aanpassing van paragraaf 3.2.2.2, onderdeel Ruimtelijke Kwaliteit. Na de tweede zin wordt de rest van de alinea vervangen door de volgende tekst: 'Voor wat betreft beschermingscategorie 1 gaat het met name om de ecologische hoofdstructuur die door de Oostvlietpolder loopt. De relevante onderdelen van beschermingscategorie 2 hebben betrekking op de Oostvlietpolder als groene buffer en deels als recreatiegebied. Het plangebied valt daarnaast onder het provinciale gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. De belangrijkste ambities uit het gebiedsprofiel hebben betrekking op de verscheidenheid aan landschappen, de toegankelijkheid en de vitaliteit in het gebied. Voor de Oostvlietpolder gelden de volgende karakteristieken: herkenbaar waterrijke veenweide, water als structuurdrager en deels vrijetijdslandschap. Het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen (zie paragraaf 3.3.2) is de gemeentelijke vertaling van ruimtelijke kwaliteit voor het gewenste groene en duurzame karakter van de Oostvlietpolder'.
6	De tekst onder 'aardgasleiding' in paragraaf 4.4.1 kan worden vervangen door: 'Voor de gasleiding wordt verwezen naar paragraaf 4.5.4 van de plantoelichting'.
7	Aanpassingen in paragraaf 5.3.3 voor wat betreft de juridische toelichting op de bebouwing van volkstuinpercelen, de nieuwe gebiedsaanduiding voor de ecologische verbindingzone, de nieuwe bestemming Recreatie-Molenstomp, en het schrappen van de algemene wijzigingsregels. Deze aanpassingen zijn feitelijk van aard.

Regels

1	<p>Toevoegen van de begrippen 'Kwetsbare objecten' en 'geurgevoelige objecten' in artikel 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare objecten: objecten waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden; • Geurgevoelige objecten: objecten, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt.
2	Aanpassing van artikel 1.47. (begrip Recreatie), waarbij evenementen (periodieke en/of incidentele manifestaties zoals concerten, festivals, bijeenkomsten, voorstellingen, etc.) worden uitgezonderd.
3	Opname van een nadere eisen-regeling in artikel 3, dat als volgt luidt: 'Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en/of afmetingen van gebouwen ter behoud van landschappelijke waarden'.
4	Aanpassing artikel 6.2 lid c van de planregels, waarbij de maximale bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen wordt aangepast naar 3,5 m.
5	Toevoeging van een nieuw subartikel onder 8.2, dat als volgt luidt: 'Afwijkende bebouwing – In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1 en 8.2.2 mag legale bestaande bebouwing met een afwijkende situering en/of maatvoering worden gehandhaafd, met dien verstande dat het (gedeeltelijk) vernieuwen of veranderen van deze bebouwing is toegestaan, mits de afwijking in oppervlakte, goot- en/of nokhoogte niet wordt vergroot'.
6	Overheveling van de regels over de ecologische verbindingzone in artikel 9 naar een nieuw artikel ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingzone' met daarbij behorend aanlegvergunningstelsel en een flexibiliteitsbepaling.
7	Tekstuele aanpassing van de laatste zinsnede in artikel 10.2 onder d: '...de daarin opgenomen maximale maatvoering.', in combinatie met een aanvulling van artikel 2.11 'inclusief eventueel aan het bouwwerk aangebrachte luifels' en het schrappen van artikel 2.14 onder b. Tevens daaraan gekoppeld de tekstuele aanpassing van het woord 'nokhoogte' naar 'bouwhoogte' en 'totaal opp.' naar 'oppervlakte' in bijlage 1 van de regels.
8	Opname van 'nutsvoorzieningen' in de bestemmingsomschrijving van artikelen 11.1 en 12.1.
9	Toevoeging van een nieuw lid 'strijdig gebruik' bij artikel 11.4, waarin het bedrijfsmatig exploiteren van een volkstuinhuisje als recreatieverblijf als strijdig gebruik wordt gezien.
10	Overheveling van artikel 14.4 (specifieke gebruiksregels) naar een nieuw sublid bij artikel 14.2 (bouwregels), waarbij de tekst geredigeerd wordt vanuit 'woonschepen met bijbehorende

	voorzieningen', met dien verstande dat het maximum aantal van 3 woonschepen wordt benoemd conform ligplaatsenverordening.
11	Aanpassing van artikel 15.8 van de regels, waarbij het maximale aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid wordt bijgesteld naar 2.
12	Aanpassing artikel 17.1 en 18.1 van de planregels, waarbij de expliciete duiding van de gasdruk wordt geschrapt en vervangen wordt door respectievelijk 'regionale gastransportleiding' en 'hoofdgastransportleiding'.
13	<p>Introductie van de nieuwe bestemming 'Recreatie-Molenstomp', waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het hoofdgebruik is: het bieden van recreatief nachtverblijf aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben; • Rondom de molenstomp een bouwvlak wordt opgenomen met een maximale bouwhoogte van 6m met een aanduiding voor karakteristieke bebouwing; • Voor de aanbouw aan de molenstomp en de realisatie van een vrijstaande tuinkamer (ter plaatse van het fundament van de voormalige molenaarswoning) een specifieke bouwaanduiding wordt opgenomen met een maximale bouwhoogte van peil voor de aanbouw, en een maximale goot- en bouwhoogte van 2,5 m en 3,5 m voor de vrijstaande tuinkamer; • Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van 3 m, met dien verstande dat de maximale hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 m; • Het bedrijfsmatig exploiteren en/of het permanent bewonen van de gebouwen als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
14	Schrappen van artikelen 11.1 onder d, 11.2 onder d, 11.3 en 11.5 in verband met het opgaan in de nieuwe bestemming Recreatie-Molenstomp.
15	Schrappen van artikel 31 (wijzigingsbevoegdheid 2).
16	<p>Doorvoeren van enkele ondergeschikte tekstuele omissies in de planregels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toevoegen van het ontbrekende woord 'van' in artikel 1.52. • Correctie van het woord 'souterrainvloet' naar 'souterrainvloer' in artikel 2.9. • Correctie van de verwijzing in artikel 9.2 onder b: 'a' in plaats van '1'. • Correctie van het woord 'aanlegvergunning' naar 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden' in artikel 5.3.2 onder c en artikel 9.4.2. onder c. • Correctie van de verwijzing in artikel 15.6: sub c moet zijn: sub d • Correctie van de woorden 'de wijziging milieutechnisch en ecologische belemmeringen zijn' naar 'er geen milieutechnische en ecologische belemmeringen zijn' in artikel 15.8 onder b. • Correctie van de nummering van artikel 16.1, beginnend met a in plaats van d. • Correctie van de verwijzing in artikel 16.2.2 sub g: 'het bepaalde onder a' in plaats van 'het bepaalde onder d'. • Correctie van de opsomming in artikel 16.2.2. sub h: 'a tot en met g' in plaats van 'a tot en met h'. • Correctie van een zinsnede in artikel 16.4.1. sub a: 'onder c' in plaats van 'onder b'. • Correctie van de woorden 'bestaande goot- en bouwhoogte' naar 'bestaande goot- en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid' in artikel 16.8. • Correctie van de molenbiotoopafstand in artikel 29.1.1. onder b: '1/100^e van de afstand' in plaats van '1/30^e van de afstand'. • Correctie van 'een agrarische bedrijfswoning' naar 'agrarische bedrijfswoningen' in artikel 3.1 sub b; • Correctie van artikel 1.3 (aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit), waar qua verbod op horeca een uitzondering wordt gemaakt voor bed-and-breakfasts; • Toevoegen van het ontbrekende woord 'open' in de zin van open slagenlandschap in artikel 1.35 (landschappelijke waarden); • Correctie woord 'houtgewassen' naar 'gewassen' in artikelen 25.2.1 onder g.

Verbeelding

1	Aanpassing archeologische contouren op grond van de meest actuele gemeentelijke en provinciale waardenkaart.
2	Aanpassing contouren van de waterkering op grond van de meest actuele kaart van het

	Hoogheemraadschap van Rijnland.
3	Schrappen van wijzigingsbevoegdheid 2 op de verbeelding.
4	Verbreiding van de belemmeringsstrook bij de bestemming Leiding-Gas 2 naar 5 m aan weerszijden van de hartlijn.
5	De actuele ecologische verbindingzone wordt bestemd als gebiedsaanduiding met een flexibiliteitsbepaling. De onderliggende bestemmingen ter plaatse van Agrarisch met waarden en Groen worden overgenomen als hoofdbestemmingen voor de betreffende delen van de ecologische verbindingzone.
6	Aanpassing van de hoofdbestemming Natuur in de hoofdbestemming Agrarisch met waarden ter plaatse van de bedoelde strook grond van de Gasunie.
7	Opname van een nieuwe bestemming Recreatie-Molenstomp bij de molenstomp, waarbij de molenstomp een bouwvlak krijgt en er voorts twee aanduidingsvlakken worden opgenomen waar bebouwing is toegestaan, met dien verstande dat enkele gronden aan de andere kant van de watergang bij de molenstomp de bestemming Natuur krijgen.
8	Aanpassing van de erfzone ter plaatse van het perceel Vlietweg 13, in die zin dat naast het westelijke deel van het bouwvlak ook het zuidelijke deel van het bouwvlak als voorgevel wordt aangemerkt.
9	Opname van een bouwvlak bij de tweede bedrijfswoning in de bestemming 'Agrarisch' met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m.
10	Correctie van de analoge verbeelding, waar de namen 'Recreatie-Volkstuin 1', 'Recreatie-Volkstuin 2' en 'Veiligheidszone – gasstation' worden aangepast in: 'Recreatie-Volkstuinen 1', 'Recreatie-Volkstuinen 2' en 'Veiligheidszone-gasbedrijf' conform de planregels.
11	Voor de analoge verbeelding zal de meest recente GBKN (grootschalige basiskaart van Nederland) worden opgenomen.
12	Uitbreiding van de dubbelbestemming Leiding- Water en bijbehorende hartlijnen voor het bestaande effluent-, drink-, en ruwwaterleidingtracé, zoals in rood weergegeven in onderstaande afbeelding: 