

Zienswijzennota wijziging omgevingsplan Elza Hoeve e.o.

Januari 2026

1. Inleiding

Het project Elza Hoeve en omgeving (e.o.) is een co-creatie van de gemeente Leiden en initiatiefnemer. Het plan is een balans tussen de wensen van initiatiefnemer, de agrariër en eigenaar van de Elza Hoeve, om het bedrijf toekomstbestendig te maken en de belangen van de gemeente Leiden om een groene Oostvlietpolder te waarborgen. De Elza Hoeve is de laatste en enige melkveehouderij in de gemeente Leiden. Met dit plan wordt de ter plaatste strijdige paardenhouderij toegestaan. Initiatiefnemer wil daarnaast een aantal nevenactiviteiten op locatie organiseren: een paardenpension, activiteiten zoals kinderfeestjes en boerenlunch en de verhuur van een groepsaccommodatie voor workshops interne ontwikkeling en coaching. Ook deze activiteiten worden toegestaan met dit plan. Daarnaast omvat een belangrijk gemeentelijk belang het wijzigen van een aantal percelen met een bedrijvenfunctie naar een woon- en agrarische functie.

2. Inzage termijn & behandelwijze

De ontwerp wijziging omgevingsplan Elza Hoeve e.o. lag ter inzage van 31 oktober t/m woensdag 10 december. Er is 1 zienswijze ingediend, die tevens ontvankelijk is. In paragraaf 4 staat de zienswijze en het antwoord hierop.

De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 5. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 6.

3. Vervolg besluitvormingsprocedure

De definitieve wijziging omgevingsplan, 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 plan, wordt de wijziging omgevingsplan en de zienswijzennota doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie in Leiden behandelt de wijziging omgevingsplan doorgaans tweemaal. 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 de wijziging omgevingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tijdens de (besluitvormende) raadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat de wijziging omgevingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het plan wederom voor zes weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het plan 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 plan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

4. Binnengekomen zienswijze(n) en reactie

Nr.	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie	Gevolg
1			
	Aan huis verbonden beroepsactiviteiten ook in de schuur/opstallen		
1.1	Indiener geeft aan dat in de nieuwe situatie de schuur en overige opstallen worden gebruikt ten behoeve van wonen in plaats van bedrijvigheid, daarom zouden deze opstallen mee moeten tellen voor het bruikbaar oppervlak ten behoeve van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.	De woonlocatie in het plan heeft gedeeltelijk een aanduiding ‘caravanstalling’ waarmee caravans en boten mogen worden opgeslagen en daaraan lichte onderhoudswerkzaamheden mogen plaatsvinden. In het plan wordt het oppervlak waarop deze opslag mogelijk is verder beperkt tot de locatie waarop deze activiteiten nog feitelijk plaatsvinden, alleen de bestaande bijgebouwen op het achtererf. De gemeente wil bedrijfsmatige activiteiten in de Oostvlietpolder beperken, in lijn met gemeentelijk beleid voor dit gebied. Het verbreden van de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroep (gekoppeld aan het wonen) in de bijgebouwen creëert ruimte voor activiteiten die beter passen bij het gebied dan de caravanstalling. Verder zijn er geen bezwaren voor verbreding die afbreuk zouden doen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om die reden staan we toe dat de regels voor aan huis gebonden beroepen inclusief oppervlakte ook gelden voor de bijgebouwen op het achtererf.	In artikel 9.6 lid b sub 1 wordt de volgende dikgedrukte tekst toegevoegd en de doorgestreepte tekst verwijderd: “De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak.”

5. Ambtelijke wijzigingen

5.1 Ambtelijke wijzigingen ontwerp wijziging omgevingsplan Elza Hoeve e.o.

Toelichting

1	In de ontwerpversie van het plan ontbrak een gedeelte van de groepsrisico berekening voor externe veiligheid i.r.t. de aanwezige gasleiding. Deze is nu toegevoegd aan de METFAL/toelichting onder bijlage 5 en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland.
---	--

Regels

1	In Artikel 2 (Begrippen) is onder 2.2 de plannaam gewijzigd naar 'Elza Hoeve e.o.'. Hiermee wordt verduidelijkt dat het plan niet alleen de Elza Hoeve betreft maar ook andere gebiedsdelen. Deze naamwijziging was eerder software technisch niet mogelijk.
2	In Artikel 2 (Begrippen) is onder 2.22 het begrip 'grondgebonden melkveehouderij' toegevoegd. Andere begrippen zijn hierdoor in nummering opgeschoven. In dit begrip is opgenomen dat onder het houden van melkvee nu ook het opfokken van jongvee is toegestaan. Eerder was niet duidelijk of dit wel of niet toegestaan was, terwijl dit logischerwijs wel bij de bedrijfsvoering van een melkveehouderij past. Het begrip luidt als volgt: <i>“een agrarisch bedrijf dat overwegend gericht is op het houden van melkvee met bijbehorend jongvee, en voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waar het bedrijf over kan beschikken.”</i>
3	In Artikel 7 (Agrarische activiteiten) is 7.5 lid a, luidend als volgt, verwijderd: “Ten aanzien van de nevenactiviteiten zoals genoemd onder artikel 7.2 onder c geldt dat de vloeroppervlakte die voor deze nevenactiviteiten in gebruik is niet meer mag bedragen dan 125m².”. De begrenzing van de nevenactiviteiten zag toe op de begrenzing van alleen een boerderijwinkel. In het nieuwe plan zijn er aanzienlijk meer toegestane nevenactiviteiten, waaronder een aantal niet locatie of ruimte afhankelijke activiteiten. Om die reden wordt de maximale metrage gekoppeld aan nevenactiviteiten losgelaten. Voor nevenactiviteiten geldt altijd, ongeacht metrage, dat dezen niet de overhand van de bedrijfsvoering mogen vormen, dan zou er geen sprake meer zijn van een nevenactiviteit en kan er handhavend worden opgetreden.
4	De artikelen 7, 8 en 9 zijn aangepast om de naamwijziging van het plan onder punt 1 mee te nemen. Daarnaast zijn alle artikelnamen in lijn gebracht met die van de verbeelding, die juridisch technisch correct zijn. Omdat een TAM-IMRO omgevingsplanwijziging nog steeds onder de IMRO standaard gepubliceerd wordt moet er een IMRO categorie zoals 'Wonen' worden opgenomen vóór ieder artikelnummer. Bij toekomstige omgevingsplanwijzigingen is dit niet meer het geval.

Verbeelding

1	De datum en het planidentificatienummer zijn geactualiseerd.
---	--

6. Staat van wijzigingen

6.1 Staat van wijzigingen ontwerp wijziging omgevingsplan Elza Hoeve e.o.

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van ontwerp wijziging omgevingsplan Elza Hoeve e.o.

Toelichting

1	In de ontwerpversie van het plan ontbrak een gedeelte van de groepsrisico berekening voor externe veiligheid i.r.t. de aanwezige gasleiding. Deze is nu toegevoegd de METFAL/toelichting onder bijlage 5 en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland.
---	--

Regels

1	In Artikel 2 (Begrippen) is onder 2.2 de plannaam gewijzigd naar 'Elza Hoeve e.o.'. Hiermee wordt verduidelijkt dat het plan niet alleen de Elza Hoeve betreft maar ook andere gebiedsdelen. Deze naamwijziging was eerder software technisch niet mogelijk.
2	In Artikel 2 (Begrippen) is onder 2.22 het begrip 'grondgebonden melkveehouderij' toegevoegd. Andere begrippen zijn hierdoor in nummering opgeschoven. In dit begrip is opgenomen dat onder het houden van melkvee nu ook het opfokken van jongvee is toegestaan. Eerder was niet duidelijk of dit wel of niet toegestaan was, terwijl dit logischerwijs wel bij de bedrijfsvoering van een melkveehouderij past. Het begrip luidt als volgt: <i>“een agrarisch bedrijf dat overwegend gericht is op het houden van melkvee met bijbehorend jongvee, en voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waar het bedrijf over kan beschikken.”</i>
3	In Artikel 7 (Agrarische activiteiten) is 7.5 lid a, luidend als volgt, verwijderd: “Ten aanzien van de nevenactiviteiten zoals genoemd onder artikel 7.2 onder c geldt dat de vloeroppervlakte die voor deze nevenactiviteiten in gebruik is niet meer mag bedragen dan 125m².”. De begrenzing van de nevenactiviteiten zag toe op de begrenzing van alleen een boerderijwinkel. In het nieuwe plan zijn er aanzienlijk meer toegestane nevenactiviteiten, waaronder een aantal niet locatie of ruimte afhankelijke activiteiten. Om die reden wordt de maximale metrage gekoppeld aan nevenactiviteiten losgelaten. Voor nevenactiviteiten geldt altijd, ongeacht metrage, dat dezen niet de overhand van de bedrijfsvoering mogen vormen, dan zou er geen sprake meer zijn van een nevenactiviteit en kan er handhavend worden opgetreden.
4	De artikelen 7, 8 en 9 zijn aangepast om de naamwijziging van het plan onder punt 1 mee te nemen. Daarnaast zijn alle artikelnamen in lijn gebracht met die van de verbeelding, die juridisch technisch correct zijn. Omdat een TAM-IMRO omgevingsplanwijziging nog steeds onder de IMRO standaard gepubliceerd

	wordt moet er een IMRO categorie zoals 'Wonen' worden opgenomen vóór ieder artikelnummer. Bij toekomstige omgevingsplanwijzigingen is dit niet meer het geval.
5	In artikel 9.6 lid b sub 1 wordt de volgende dikgedrukte tekst toegevoegd en de doorgestreepte tekst verwijderd: “De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen , voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak. ”

Verbeelding

1	De datum en het planidentificatienummer zijn geactualiseerd.
---	--