



**Leidschendam-
Voorburg**

Vrienden van Vlietland
Per e-mail: secretariaat@vriendenvanvlietland.nl
Bomenbond Rijnland
Per e-mail: secretaris@bomenbondrijnland.nl
Algemene Vereniging voor Natuurbescherming
Den Haag e.o.
Per e-mail: info@avn.nl
Burgerinitiatief Vlietland
Burgerinitiatiefvlietland@gmail.com

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
@Gemeente_LV
www.lv.nl/contact
www.lv.nl

Datum 16 januari 2026
Ons kenmerk 2365131
Uw brief/kenmerk Van 19 november 2025
Contactpersoon Wethouder Bremer
Telefoon 14 070
Bijlagen -
Onderwerp Beantwoording van uw vragen over aangemelde bouwplannen Vlietland

Geachte heer, mevrouw,

Op 19 november ontvingen het college en de raad 27 vragen van uw organisaties over de aangemelde (geplande) bouwactiviteiten in Vlietland ter realisering van 102 recreatiewoningen.

Hieronder treft u de antwoorden op uw vragen.

Wijziging van de bruidsschatregels door de gemeente Leidschendam-Voorburg

Op 28 oktober 2025 kondigt het college aan de bruidsschatregels aan te passen.

1. Wat is er aangepast en waarom?

Het college heeft de raad op 28 oktober 2025 laten weten dat de benaming van de term Nota Welstand is aangepast. Dit is gedaan omdat de gemeente geen Nota Welstand meer heeft, maar een Nota Omgevingskwaliteit (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2024). De verdere precieze aanpassingen staan opgenomen in Bijlage 1 Overzicht wijzigingen verwijzing welstandsnota: [Document lv - 4431 Bijlage 1 – Overzicht wijzigingen verwijzing welstandsnota - iBabs Publieksporaal](#)

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

2. Zijn deze regels aangepast vanwege de plannen van DLR?

De regels zijn niet aangepast vanwege de plannen van DLR. Zoals blijkt uit het document waarnaar in het antwoord op vraag 1 is verwezen hebben de wijzigingen niets te maken met de plannen van DLR.

Hoofdgebouw

Je mag geen hoofdgebouw neerzetten zonder omgevingsvergunning. Dat betekent dat er dus geen receptie- of ontvangstgebouw gebouwd kan worden. Die receptievoorziening zit wel in het bestemmingsplan uit 2005. Net als een zalencentrum en een restaurant.

3. Hoe zit het met de in het bestemmingsplan genoemde receptie- en horecavoorzieningen? Dat zijn hoofdgebouwen die niet vergunningsvrij gebouwd mogen worden. Wordt er een vakantiepark aangelegd zonder receptie- en overige voorzieningen?

Dat is een vraag die aan DLR gesteld moet worden. Een bestemmingsplan maakt bepaalde voorzieningen en bebouwing mogelijk. Het plan schrijft niet voor dat ze ook gerealiseerd móeten worden, alleen dat ze gerealiseerd mógen worden. Het is vervolgens aan de ontwikkelende partij om daar keuzes in te maken. Niet aan de gemeente.

Milieubelastende activiteiten

In Afdeling 22.3 van de bruidsschatregeling staan allerlei voorschriften die betrekking hebben op het beschermen van het milieu.

4. Hoe gaat de gemeente actief controleren dat DLR zich aan de milieuregels uit de bruidsschat houdt?

Deze taken zijn door de gemeente gemandateerd aan de ODH en het college heeft er alle vertrouwen in dat de ODH zijn taken op dit gebied zeer serieus neemt, iets dat de ODH de afgelopen jaren ook steeds weer heeft bewezen. Dezelfde ODH voert ook de milieu- en beheertaken uit namens Gedeputeerde Staten. Hiermee wordt ook het belang van de provincie geborgd.

Activiteiten stapelen

Met alleen het bouwen van woningen ben je er nog niet. Daar hoort ook andere infrastructuur bij. Volgens de bruidsschatregels mag je bijvoorbeeld een erfafscheiding bouwen als je voldoet aan een aantal voorwaarden. Een daarvan is dat er een gebouw moet zijn waar de erfafscheiding een relatie mee heeft. Je mag dus geen erfafscheiding bouwen op een kaal stuk grond. Hoe gaat dit straks dan in zijn werk? Gaat DLR activiteiten stapelen en steeds een beroep doen op de bruidsschatregeling?

5. Gaat DLR erfafscheidingen en/of omheiningen bouwen? Volgens de bruidsschatregeling mag je geen erfafscheiding bouwen zonder een bijbehorend gebouw. Betekent dat dat DLR eerst de huizen neerzet en dan een aparte melding doet voor alle erfafscheidingen?

Bij de beantwoording van de vraag wordt ervan uitgegaan dat de vraagsteller het heeft over de erfafscheiding rondom het gebied en niet rondom bepaalde percelen, aangezien in dat laatste geval er een relatie bestaat tussen gebouw en erfafscheiding. Het grootste deel van de afscheiding zal door watergangen worden gerealiseerd. Dit zijn geen bouwwerken.

6. Is er nog andere infrastructuur die wordt aangelegd zoals paden en parkeerplaatsen? Mag dat vergunningsvrij?

Voor het gehele gebied geldt dat er conform vigerende bestemmingplan zowel (terrein)inrichting gerealiseerd kan worden waar geen omgevingsvergunning voor nodig is als (terrein)inrichting waarvoor een omgevingsvergunning-traject moet worden doorlopen.

7. Is het in de geest en naar de letter van de bruidsschatregeling om op deze manier de ene activiteit op de andere te stapelen?

Dat is een vraag die aan de opsteller van de bruidsschatregeling (het Rijk) moet worden gesteld.

Opknippen om omgevingsvergunningen te ontlopen

Zijn de regels voor vergunningvrij bouwen in de bruidsschatregeling bedoeld voor grootschalige vastgoedontwikkeling in een gebied waar helemaal geen ontwikkeling is? Het lijkt erop dat deze regeling nu misbruikt wordt om een integraal ontwikkeltraject - waar ook het omleggen van een weg en andere ruimtelijke ingrepen bij horen - in delen uit te voeren zonder dat daarvoor een planologische toets, natuurtoets en andere noodzakelijke toetsen plaatsvinden.

8. Is er een grootschalig vastgoedproject bekend waar zo met de bruidsschatregels is omgegaan?

In theorie kunnen ook andere parken met recreatiewoningen op basis van de regels voor vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat gerealiseerd worden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Overigens bestond een soortgelijke regeling ook al voordat de Omgevingswet werd ingevoerd, maar toen nog op basis van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het is het college niet bekend of vergelijkbare ontwikkelingen op een soortgelijke grondslag elders in het land al of niet hebben plaatsgevonden op basis van de bruidsschat of het Besluit omgevingsrecht.

9. Is de bruidsschatregeling bedoeld voor grootschalige vastgoedontwikkeling?

Daar gaat het college niet over. Het college toetst aan de bestaande wet- en regelgeving.

Actualiteit bestemmingsplan(nen)

Het bestemmingsplan waar DLR zich op beroept is 20 jaar oud. Het maakt nu onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Een plan uit 2005 houdt geen rekening met de meest recente gemeentelijke, provinciale en landelijke beleidsinzichten en -eisen, zoals klimaatadaptatie, energietransitie of actuele milieunormen. Het plan houdt ook geen rekening met infrastructurele wijzigingen in de omgeving. Zo staat in het plan dat de aanleg van de Rijnlandroute buiten beschouwing van het plan is gelaten: 'Met de mogelijke komst van de N11 nabij het gebied is geen rekening gehouden, omdat de komst hiervan formeel niet in beleid is vastgelegd.' Maar nu ligt die weg er wel, wat de actualisatie van zo'n oud plan noodzakelijk maakt. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan inmiddels 4 jaar oud.

10. Waarom staat de gemeente toe dat op basis van zo'n oud plan wordt gebouwd? En wordt de kans niet aangegrepen het plan aan te passen, zodat het past binnen het huidige beleid en er rekening wordt gehouden met alle actuele en integrale eisen van de Omgevingswet? Juist bij een omstreden project als Vlietland.

Er is een vigerend (bestaand) bestemmingsplan. Op basis daarvan mag worden gebouwd.

11. Hoe oud mag een ontwerpbestemmingsplan zijn om nog een geldige beslissing door de gemeenteraad te kunnen laten nemen? Zijn zienswijzen nog actueel en passend als ze bijna 4 jaar oud zijn? Er is veel gebeurd in die jaren. Moet dat niet opnieuw worden geactualiseerd?

Hier is geen grens aan gegeven door de wetgever.

Als de raad besluit het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, kunnen belanghebbenden bij de Raad van State beroep instellen tegen het besluit en de plannen.

Natuurvergunning

Met de omgevingswet beoogt de wetgever dat er integraal naar een nieuw gebied wordt gekeken en integrale afwegingen worden gemaakt. Maar dat is precies wat DLR niet doet. Met het opknippen van plannen en het stapelen van activiteiten wordt geprobeerd om onder vergunning en regelgeving uit te komen. Regelgeving die bedoeld is om de kwaliteit van onze leefomgeving te garanderen en beschermen. Een gezonde natuur is daarin een belang. De definitie van natuur is bij DLR nogal beperkt. Ze menen geen natuurvergunning voor het neerzetten voor het 'nieuwe fase' plan nodig te hebben, omdat er geen boom gekapt zou worden. Maar dat betekent niet dat beschermde soorten in het gebied niet bedreigd worden door deze ontwikkeling. Als er voor het gehele project een natuurvergunning nodig is, kun je toch niet een stukje van een project gaan bouwen zonder die natuurvergunning?

12. Mag een deel van een project gebouwd worden zonder natuurvergunning als voor het gehele project een natuurvergunning nodig is?

Dit is ter beoordeling aan de ODH.

13. Hoe wordt de natuur beschermd bij de bouw van woningen onder de bruidsschatregeling? Worden boomwortels bijvoorbeeld beschermd? Als wortels kapot worden gereden door vrachtwagens of hun schors wordt aangetast, omdat er bouwplaten tegenaan worden gezet, lopen ze alsnog een grote kans om te overlijden. Ook als er niet wordt gekapt. En wat is de afstand van het beoogde bouwgebied tot jaarrond beschermde nesten? Tot verblijfplaatsen van vleermuis, boomarter et cetera? Is er ecologisch functioneel leef- en fourageergebied in de buurt? Essentiële vlieg- en fourageerroutes? Wordt er met kunstlicht gewerkt? Wordt er tijdens het broedseizoen doorgewerkt. Enzovoort enzovoort enzovoort.

DLR stelt dat zij gedurende de bouwfase volledig rekening houdt met de huidige inzichten van het bevoegd gezag (de ODH) over flora en fauna gerelateerde activiteiten.

Verder geldt uiteraard ook hier dat door het voor de natuurbeschermingswetgeving bevoegde gezag, de ODH, te allen tijde toezicht zal worden gehouden op de naleving van de bij de uitvoering van de werkzaamheden door DLR relevante wettelijke regels. Tot nu toe heeft DLR zich ook aan de aanwijzigingen/ uitspraken van de ODH en OZHZ en andere overheidsorganen gehouden.

Risicoanalyse

DLR neemt hierin dus een groot risico. En let wel: we hebben het hier over een venture capital bedrijf dat één ander vastgoedproject heeft uitgevoerd. Het grote en ervaren KondorWessels is immers uit het project gestapt. In de omgevingseffectrapportage bij de omgevingsvisie wordt veiligheid genoemd als belangrijk onderwerp. Vakantieparken trekken criminaliteit aan en vormen een risico voor de veiligheid van een gebied. Ook daarom is een actuele risicoanalyse noodzakelijk.

14. Heeft er in 2005 een risicoanalyse plaatsgevonden?

Het is onduidelijk wat met 'risicoanalyse' wordt bedoeld. Er kan daarom geen antwoord op de vraag worden gegeven.

15. Is die risicoanalyse sinds 2005 geactualiseerd en zo ja, wanneer?

Zie antwoord op vraag 14.

Inrichting en tijdpad

Hoe zit het met de inrichting van dit vakantiepark? Het lijkt erop dat er even snel een stukje van het oude plan wordt neergezet zonder context of een plan voor

inpassing in de omgeving en aansluiting op infrastructuur. Wie ziet er toe op de kwaliteit van de ruimtelijke ordening?

16. Is er een inrichtingsplan bekend? Hebben raad en college enig idee wat er wordt neergezet? Zijn het alleen vakantiewoningen? Of ook parkeerplaatsen? Paden? Veranda's? Aanlegsteigers? Hoe zit het met de receptie, zalencentrum en het restaurant?

De melding die is gedaan betreft 102 grondgebonden woningen. De inrichting van het gebied (zoals paden) kan vergunningsvrij worden gerealiseerd mits voldaan wordt aan eisen van andere overheden.

Voor het receptiegebouw en het restaurant dient een vergunning aangevraagd te worden. Het is aan DLR om te bepalen wanneer zij deze vergunning voor de bouwactiviteit aanvragen.

Een zalencentrum is niet voorzien in het gebied.

17. Over wat voor tijdpad hebben we het hier?

Vanaf de startdatum is de verwachting dat de doorlooptijd 18 maanden is voor het gereedkomen van de recreatiewoningen en inrichting van het gebied.

18. Wie is de onafhankelijke kwaliteitsborger? Heeft deze een verklaring afgegeven over de plannen?

Naar aanleiding van de melding is vanuit de gemeente verzocht om een kwaliteitsborgingsplan. Deze wordt meegenomen in de uiteindelijke toetsing door Team Vergunningen die bepalen of er sprake is van vergunningsvrije activiteiten.

Voorzieningen

Op wat voor voorzieningen wordt dit park aangesloten? Het stroomnet in Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Leiden zit vol. Er is een dreigend tekort aan drinkwater en rioolcapaciteit kent ook grenzen. Het kan toch niet zo zijn dat een luxe recreatiepark wordt aangesloten op het stroomnet ten koste van de aansluiting van nieuwe eerste woningen, lokale bedrijven of maatschappelijke voorzieningen als scholen?

19. Op welk stroomnetwerk worden de vakantievilla's aangesloten? Weet de betrokken gemeente dit?

Dit is een zaak tussen DLR en de energieleverancier.

20. Op welk riool worden de vakantievilla's aangesloten? Weet de betrokken gemeente dit?

Hier wordt nog over gesproken. De kosten van de aanleg van een riool en -verbinding met bestaand riool is voor rekening van DLR.

Gevolgen voor de omgeving

Wat zijn de gevolgen van deze plannen voor de huidige bezoekers? Vlietland heeft in de zomer bijvoorbeeld een tekort aan parkeerplaatsen.

21. Hoeveel parkeerplaatsen verdwijnen er met de komst van deze “nieuwe fase”?

De parkeerplaatsen op de Grote Egelskop zullen in de loop van deze nieuwe fase verdwijnen omdat hier recreatiewoningen zijn voorzien.

22. Hoe wordt het tekort aan parkeerplaatsen gecompenseerd?

Op basis van privaatrechtelijke afspraken in de erfpachtovereenkomst die is gesloten tussen de provincie en RCV/ DLR, is de provincie verantwoordelijk voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.

23. Welk deel van Vlietland is niet langer toegankelijk door de aangekondigde plannen?

Tijdens de bouwfase zal de directe omgeving van de bouwlocatie vanuit veiligheidsoverwegingen zijn afgesloten voor mensen die daar niet beroepsmatig hoeven te zijn. Dit is niet anders dan bij andere bouwlocaties.

24. Welk andere gevolgen zijn er voor de huidige gebruikers?

Er zijn geen andere gevolgen. Het overgrote deel van Vlietland is geen onderdeel van het plangebied van 23 hectare en zal dus ook gewoon te gebruiken zijn tijdens de bouw van de recreatiewoningen.

Participatie

Het is alweer enige tijd geleden, maar er is door de wethouder meermaals expliciet toegezegd dat er participatie zou mogen plaatsvinden op de inrichting van het villapark. Daarnaast mogen burgers binnen 4 weken na de melding van bouwplannen reageren op de plannen. Er is echter geen enkel document beschikbaar, wat het onmogelijk maakt om een democratisch recht uit te oefenen.

25. Hoe zit het met die toezeggingen over burgerparticipatie nu de ontwikkelaar de bouw van een significant deel van de recreatiewoningen aankondigt?

Het college heeft vanaf de start duidelijk gemaakt dat alleen in geval van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan sprake kan zijn van participatie over het inrichtingsplan. Nu DLR gaat starten met de bouw op basis van het bestaande bestemmingsplan, kan de gemeente DLR niet verplichten tot participatie op de plannen, hooguit laten weten (aan DLR) dat het college hier de voorkeur aan geeft.

Participatie op het vigerende bestemmingsplan is niet mogelijk. En de ontwikkelingen vinden nu plaats onder dat vigerende plan. Dat ze ook passen binnen het nog in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan, doet hier niet toe.

26. Hoe gaan het college en de ontwikkelaar burgers concreet meenemen in dit proces en zo eerder gedane toezeggingen nakomen?

Zie hierboven.

27. Er is op dit moment geen enkel document beschikbaar over deze plannen. Krijgen burgers daarom extra tijd om erop te reageren, zodra er wel documentatie beschikbaar is?

De werkzaamheden betreffen een melding. Dat betekent dat het college/ de gemeente geen besluit neemt. Inwoners en organisaties kunnen dus ook geen bezwaar maken, want er is en wordt geen besluit genomen. Dat is nu eenmaal de consequentie van het vergunningvrij zijn van de bouwactiviteiten.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. drs. R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester