

College van B&W van Leidschendam-Voorburg

Postbus 1005

2260 BA Leidschendam

Per mail: 5.1.2e@lv.nl cc: 5.1.2e@leidschendam-voorborg.nl

Datum: 27 mei 2024

Betreft: Reactie op uw brief 'Peiling naar mogelijkheid alternatief Vlietland-Noord'.

Uw kenmerk: 1100211

Geacht college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Op 26 april jl. ontvingen wij uw brief waarin u uitvoering geeft aan de motie van de gemeenteraad Leidschendam-Voorburg om de reactie van onder andere Dutch Lake Residence (DLR) te peilen over een alternatief plan voor recreatiewoningen in Vlietland van de ChristenUnie (CU). Het alternatieve plan van de CU houdt in dat er een vrijwillige kavelruil komt waarbij het glastuingebied in Stompwijk als bouwlocatie wordt benut in ruil voor gronden in het noorden van Vlietland waar het vigerende bestemmingsplan de bouw van een recreatiewoningengebied mogelijk maakt. U hoort van ons graag of dit plan haalbaar is en (indien dat zo is) onder welke voorwaarden.

Wij willen allereerst onze waardering uitspreken richting de CU voor hun inzet. Zij tonen zich met een zelf bedacht plan constructief. Dit in een periode waarin ter zake alleen eenzijdige en ten onrechte negatief ingestoken 'tegengeluiden' de pers en politieke discussie lijken te bereiken.

Dit laatste is spijtig, omdat het telkens veel verwarring schept en geen recht doet aan de rechten van de betrokkenen partijen. Maar het belangrijkste: het doet de kansen en brede kwalitatieve impuls voor Vlietland en omgeving, en onze ambitie om hieraan bij te dragen, enorm tekort. Tegelijk willen we zo direct en open mogelijk met u delen dat dit plan voor ons totaal onhaalbaar is.

Wij vinden het een sympathiek plan, maar het bevat een totaal onvergelijkbaar en onwenselijk alternatief voor DLR. Bovendien zijn wij ervan overtuigd dat een kwalitatieve gebiedsontwikkeling van gronden in het noordoosten van Vlietland essentieel is voor een duurzame toekomst van geheel Vlietland. Het gebied, als beperkt deel van Vlietland, is niet voor niets aangewezen als bedoeld voor intensieve recreatie.

De recente brandbrief die Staatsbosbeheer (SBB) op 6 mei 2024 aan Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland (PZH) stuurde onderschrijft het belang van goed onderhoud en beheer van recreatiegebieden in Zuid-Holland waaronder Vlietland. SBB ziet de financiering van recreatiegebieden in Zuid-Holland op de korte en lange termijn onder druk staan en benoemt grote risico's in de vorm van achteruitgang van veiligheid, biodiversiteit en recreatie in deze recreatiegebieden.

De gebiedsontwikkeling zoals door DLR is uitgewerkt, haalt op dit gedeelte van Vlietland in ieder geval druk van dat dossier met een visie die juist bijdraagt aan langdurig goed beheer en onderhoud van Vlietland alsook veiligheid, biodiversiteit en aantrekkelijke recreatievoorzieningen.

Vanuit onze kennis en ervaring als gebiedsontwikkelaars in Zuid-Holland en daarbuiten, kunnen wij op veel onderdelen van het plan van de CU in detail ingaan en toelichten waarom dit op (ruimtelijk)juridisch-, praktisch- en financieel vlak onhaalbaar is. Wij beperken ons in deze brief echter tot de voor DLR voornaamste punten:

- Op basis van het vigerende Bestemmingsplan, heeft DLR de afgelopen jaren reeds een volledig Masterplan uitgewerkt voor deze locatie. Daaruit volgt een visie op het landschap, de infrastructuur, de verblijfsrecreatie en de exploitatie. De positionering van deze locatie vormt de kern van de gebiedsontwikkeling. Dat wil zeggen dat bijna alle elementen in deze visie, samenhangen met deze exacte plek. Wij kunnen dit niet oppakken en richting Stompwijk verplaatsen. De waterligging, de beoogde doelgroep van gebruikers, de verbinding met de rest van Vlietland en omgeving, et cetera. Alles hangt samen met deze locatie. Wij zijn zeer gedreven om hier een duurzame prachtige plek te creëren en zijn in contact met vele enthousiaste geïnteresseerden hiervoor. Dat is niet te vervangen voor een plek in Stompwijk en ook de kansen die worden beschreven in het plan passen niet in onze visie.
- De lopende beperkte wijziging van het bestemmingsplan, heeft enkel als doel dit plan sterk te verbeteren op onderdelen, maar is niet noodzakelijk. Ook binnen het vigerende bestemmingsplan is een goede plek voor verblijfsrecreatie te ontwikkelen. Wij vinden dit alleen veel minder goed passen in de landschappelijke structuur en de beeldkwaliteit van de omgeving waarin ook vele andere recreanten gebruik maken van het gehele Vlietland.
- Momenteel worden de laatste benodigde stukken afgestemd met de Omgevingsdienst Haaglanden om tot uitvoering over te gaan. De aannemer hiervoor is gecontracteerd en heeft zijn voorbereiding getroffen. Geheel conform geldende wet- en regelgeving zullen wij komende periode starten in het gebied.
- Niet alleen de plek, maar ook de volledige (grond)exploitatie en gebiedsontwikkeling is onvergelijkbaar. Het zijn appels en peren. Er wordt geschetst dat het ook een 'goede deal voor de ontwikkelaar' zal zijn, maar dit is gezien provinciaal beleid allerm minst realistisch. Los van het feit dat de beoogde grondposities nog deels in particuliere handen zijn (wat een enorm complex, kostbaar en lang traject met zich meebrengt), zal het woningbouwprogramma grote aantallen met zich mee moeten brengen om de waarde van de positie in Vlietland ten minste te compenseren. Wij zien dat vanuit het huidige provinciale beleid, maar vooral vanuit de tijd die daarvoor nodig is, niet als een haalbaar plan om verder te onderzoeken.

Tot slot: DLR erkent de maatschappelijke opgave rond Stompwijk die benoemd worden in het plan en staat er altijd voor open in gesprek te gaan over de bijdrage die wij als ervaren gebiedsontwikkelaar aan dit soort opgaven kunnen doen. Dit laatste nadrukkelijk volledig los van de gebiedsontwikkeling in Vlietland. Die relatie en mogelijkheden zien wij niet. Het plan is volledig ontworpen en voorbereid op basis van de ligging en kenmerken van de locatie in Vlietland.

Wij vertrouwen erop u met deze reactie van voldoende informatie te hebben voorzien om de gemeenteraad terug te koppelen hoe DLR in het plan van de CU staat.

Wij kijken uit naar de verdere gebiedsontwikkeling door DLR van de gronden die PZH in erfpacht heeft uitgegeven ten behoeve de ontwikkeling en exploitatie van een recreatiewoningengebied. Dit zal een grote en brede kwalitatieve impuls aan zowel Vlietland als de directe omgeving gaan geven.

Met vriendelijke groet,
namens de directie van Dutch Lake Residence,

Peer de Rooij

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1