Beste leden van de gemeenteraden van Leiden, Voorschoten en Zoeterwoude

Hierbij ter info de brief met vragen die we vandaag stuurden naar de gemeente Leidschendam-Voorburg. Wij maken ons grote zorgen dat het college van burgemeester en wethouders van deze gemeente de juridische trucs van projectontwikkelaar Dutch Lake Residence niet doorziet en hierdoor de regie over de eigen ruimtelijke ordening verliest. Uiteindelijk is de gemeente verantwoordelijk voor het garanderen van een prettige en kwalitatief hoogstaande leefomgeving. Hoe kun je dat doen als je een projectontwikkelaar laat wegkomen met het bouwen van zo'n grootschalig project zonder de integrale toetsing op kwaliteit, veiligheid en natuur die daarbij hoort? We hopen op een snelle en gedetailleerde beantwoording van onze vragen.

Ook voor omringende gemeenten zijn deze plannen van belang, want het is tot op heden onduidelijk op de voorzieningen van welke gemeente dit vakantiepark aangesloten moet worden. Waar komt straks de stroom vandaan? En op welk riool wordt het aangesloten?

Vriendelijke groet,

Bomenbond Rijnland
Vrienden van Vlietland
Buren van Vlietland
Burgerinitiatief Vlietland

Betreft: Aangekondigde start bouw vakantievillapark Vlietland
Aan: Gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Van: Bomenbond Rijnland, Vereniging Vrienden van Vlietland, Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor Den Haag en omstreken, Burgerinitiatief Vlietland
Datum: 18 november 2025

Geachte leden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg

We trokken meer dan één wenkbrauw op bij de recente berichtgeving over de door projectontwikkelaar Dutch Lake Residence gedoopte 'nieuwe fase' in het Vlietland dossier. DLR heeft blijkbaar besloten door te stampen, maar dit roept fundamentele vragen op over toezeggingen die zijn gedaan aan de burger en de regie van college en gemeenteraad op dit cruciale dossier.

Juridische onduidelijkheden

DLR meent 102 woningen vergunningsvrij te kunnen bouwen door het aanpassen van de afmetingen. De zogeheten bruidsschatregeling zou dat toestaan, maar ook dit roept vragen op. Een natuurvergunning zou niet nodig zijn en ook dat roept vragen op.

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?
2. Zijn deze regels aangepast vanwege 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 vakantievillapark aangelegd zonder receptie- en overige voorzieningen?

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?

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

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?
9. Is de bruidsschatregeling bedoeld voor grootschalige vastgoedontwikkeling?

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.
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?

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?
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, boommarter et cetera? Is er ecologisch functioneel leef- en foerageergebied in de buurt? Essentiële vlieg- en foerageerroutes? Wordt er met kunstlicht gewerkt? Wordt er tijdens het broedseizoen doorgewerkt . Enzovoort enzovoort enzovoort.

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

Inrichting en tijdpad

Hoe zit het met de inrichting van dit vakantievillapark? 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?
17. Over wat voor tijdpad hebben we het hier?
18. Wie is de onafhankelijke kwaliteitsborger? Heeft deze een verklaring afgegeven over de plannen?

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

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”?
22. Hoe wordt het tekort aan parkeerplaatsen gecompenseerd?
23. Welk deel van Vlietland is niet langer toegankelijk door de aangekondigde plannen?
24. Welk andere gevolgen zijn er voor de huidige gebruikers?

Participatie

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

Wij hopen op een snel en gedetailleerd antwoord op onze vragen.

Vriendelijke groet,

Bomenbond Rijnland, Vereniging Vrienden van Vlietland, Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor Den Haag en omstreken, Burgerinitiatief Vlietland