



Gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg  
Postbus 1005  
2260 BA Leidschendam

Betreft: Doorontwikkeling Vlietland Noord

Voorschoten, 17 oktober 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals u weet leven er in de regio veel zorgen over de gevolgen die vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord kan hebben voor de omgeving. Wij zijn van mening dat de opvattingen van belanghebbenden en omwonenden onvoldoende zijn meegewogen bij de totstandkoming van het plan. Dat geldt eveneens voor een aantal relevante maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen twintig jaar. Dit is in diverse zienswijzen nader uitgewerkt.

Belanghebbenden hebben meerdere keren en via diverse kanalen gevraagd om een heroverweging van nut en noodzaak van de plannen. In bijgaande notitie schetsen wij de mogelijkheden die het maken van een pas op de plaats met het voorliggende bestemmingsplan bieden. Wij vinden dat in het belang van alle partijen: bestuur, ontwikkelaar, omwonenden, overige belanghebbenden.

Als raad besluit u uiteindelijk over het bestemmingsplan. Door - gemotiveerd - te besluiten het ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noordoost niet vast te stellen en vervolgens een voorbereidingsbesluit te nemen, kunt u als gemeenteraad verklaren een integrale (!) herziening van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost in voorbereiding te nemen. Het ontwerp van het nieuwe integrale plan moet vervolgens binnen een jaar na het besluit ter inzage worden gelegd. In de tussentijd kan een volwaardig (!) participatieproces worden doorlopen en worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Ook de aangrenzende gronden die niet in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, kunnen in een nieuw integraal plan worden meegenomen. Hiermee wordt voor het gehele gebied duidelijk welke met elkaar samenhangende ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden en in één ruimtelijk plan bij elkaar gebracht.

Het niet vaststellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en het nemen van een voorbereidingsbesluit, leidt niet tot financiële risico's voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast betekent een dergelijk besluit dat participatie daadwerkelijk serieus wordt genomen en de kans wordt gegrepen om alle betrokken



belangen alsnog zorgvuldig te wegen. Het betekent ook dat binnen één jaar voor iedereen duidelijkheid bestaat over het plan.

De ondertekenaars van deze brief zijn graag bereid mee te denken op welke wijze de participatie het beste kan worden vormgegeven. Zij zijn ook bereid mee te denken over eventuele fondsenwerving om de kosten van een goed participatieproces beheersbaar te houden voor uw gemeente.

Graag ontvangen wij van u een schriftelijke reactie op ons voorstel en de notitie in de bijlage, die ook naar het college van Leidschendam-Voorburg is gestuurd.

Hoogachtend,

Burgerinitiatief Vlietland

## Notitie inzake aansprakelijkheidsrisico of planschaderisico bij niet-vaststellen bestemmingsplan Vlietland Noord

Naar verwachting vindt in december 2022 of januari 2023 besluitvorming plaats in de gemeenteraad omtrent de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Vlietland Noord. De gemeenteraad kan ervoor kiezen om niet in te stemmen met het voorgestelde bestemmingsplan. Het is immers de gemeenteraad die exclusief bevoegd is om te beslissen of een bestemmingsplan wel of niet wordt vastgesteld.

Indien de gemeenteraad zou beslissen om het bestemmingsplan niet vast te stellen, staat het de gemeenteraad vrij om (op grond van art. 3.7 Wet ruimtelijke ordening) een *zg. voorbereidingsbesluit* te nemen. Hiermee wordt verklaard dat voor (een deel van) het gebied van het vigerende bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005, een (integrale) herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid.

In deze notitie gaan wij in op de volgende onderwerpen:

- ¶ Een voorbereidingsbesluit is in het belang van alle partijen. Ook de belangen van de ontwikkelaar worden gediend door het voorbereidingsbesluit.
- ¶ Het door de Raad niet vaststellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en het nemen van een voorbereidingsbesluit, leiden niet tot financiële risico's voor de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- ¶ Een voorbereidingsbesluit betekent het serieus nemen van participatie en de kans om alle betrokken belangen alsnog zorgvuldig te wegen. Het betekent ook dat binnen één jaar voor iedereen duidelijkheid bestaat over het plan.

### **Een voorbereidingsbesluit is in het belang van alle partijen, waaronder het belang van de ontwikkelende partijen RCV en DCR**

De ontwikkelende partijen Recreatiecentrum Vlietland (RCV) en Dutch Lake Residence (DLR) hebben belang bij een bestemmingsplan dat onherroepelijk in werking kan treden. Dat betekent dat RCV en DLR belang hebben bij een vastgesteld bestemmingsplan, dat ook in stand zal blijven na een beoordeling van de bezwaren (beroep) door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeenteraad kan terechte twijfels hebben of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en of een zorgvuldig proces is doorlopen. Dan kan vanuit haar taak als volksvertegenwoordigers, of naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Door rekening te houden met de juridische eisen die de Afdeling bestuursrechtspraak aan de besluitvorming stelt, dient de gemeenteraad (ook) het belang van de ontwikkelaars, als zij besluit om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Vlietland Noord *niet* vast te stellen. In plaats daarvan besluit de Raad in dat geval dat – na zorgvuldige participatie - een integrale herziening van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost wordt voorbereid, dat een beter resultaat zal kunnen zijn van een integrale afweging van alle betrokken belangen.

Een voorbereidingsbesluit heeft mede tot gevolg dat vergunningsaanvragen, die passen binnen het *oude* bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005, dienen te worden aangehouden. Hiermee wordt op zichzelf geen belang geschonden, omdat de ontwikkelaar de verouderde plannen uit 2005 niet wil realiseren. Het College is immers niet voor niets verzocht om het bestemmingsplan te wijzigen voor meer dan de helft van de woningen. Daarnaast kan de ontwikkelaar de periode na het voorbereidingsbesluit gebruiken om te participeren en te lobbyen bij de totstandkoming en beïnvloeding van het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan. Dit ontwerp moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening een jaar na het raadsbesluit ter inzage liggen. Ook in dat nieuwe plan zal het belang van de ontwikkelaars uiteraard dienen te worden meegewogen, naast de belangen van

alle overige belanghebbenden bij het gebied. Het resultaat is naar verwachting dat het plan veel beter wordt. De ontwikkelaars worden dan dus niet in hun belangen geschaad. Zij worden juist gefaciliteerd met een uiteindelijk planologisch besluit waar een breed draagvlak voor is. Dat nieuwe plan moet immers het resultaat zijn van een deugdelijke afweging van álle betrokken belangen. Dat plan dient niet alleen het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ook de bescherming van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving in en rondom het plangebied.

#### **Het niet vaststellen van het bestemmingsplan en het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële risico's voor de gemeente Leidschendam-Voorburg**

Een voorbereidingsbesluit is geen besluit dat planschade kan veroorzaken<sup>1</sup>. Een besluit om een bestemmingsplan *niet* vast te stellen, veroorzaakt evenmin planschade. Zolang geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, wijzigt immers het planologisch regime niet.

De vraag kan gesteld worden of de gemeente op een andere wijze door de ontwikkelaar(s) aansprakelijk kan worden gesteld als de gemeenteraad besluit het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Dat is uitsluitend denkbaar indien de besluitvorming in strijd zou zijn met een overeenkomst waarbij de gemeente partij is, of indien de besluitvorming (om een andere reden) onrechtmatig zou zijn.

Voor zover bekend heeft de gemeente geen overeenkomst(en) gesloten met de ontwikkelaar(s). Er bestaan wél overeenkomsten tussen de Provincie Zuid-Holland, RCV en DLR. De gemeente is daarbij geen partij. Los van deze overeenkomsten blijft het een (exclusief) recht van de gemeenteraad om te besluiten om het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en in plaats daarvan een voorbereidingsbesluit te nemen. Alle betrokken contractspartijen, waaronder de Provincie, respecteren de exclusieve publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.

Daarnaast handelt de gemeenteraad rechtmatig, indien zij op basis van een deugdelijke afweging van belangen, besluit om een ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en in plaats daarvan een voorbereidingsbesluit neemt. Die zorgvuldige afweging betreft het belang van een goede ruimtelijke ordening en de bescherming van de fysieke leefomgeving.

De slotsom van het voorgaande is, dat het niet-vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het nemen van een voorbereidingsbesluit geen financiële risico's voor de gemeente Leidschendam-Voorburg met zich meebrengt.

#### **Bij een integrale herziening van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost zijn 'bestaande rechten' niet in beton gegoten**

Indien binnen een jaar na een voorbereidingsbesluit een integrale herziening van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost ter inzage wordt gelegd, moet het belang van de ontwikkelende partijen vanzelfsprekend te worden meegewogen. Er is echter geen rechtsregel die zich ertegen verzet om oude ongebruikte 'bouwrechten' te heroverwegen of te combineren met compenserende bouw- of gebruiksmogelijkheden, die gericht zijn op de ontwikkeling van een aantrekkelijker recreatiegebied. Het risico op succesvolle planschade- of nadeelcompensatieclaims van de ontwikkelaar(s) is beperkt, omdat sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 van de bouwrechten uit dit bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt. Door niet te bouwen is het risico aanvaard dat de bouwmogelijkheden op enig moment zouden wijzigen. Bovendien kunnen normale maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot gewijzigde inzichten over de wijze waarop een recreatiegebied planologisch wordt gefaciliteerd. RCV en DCR

---

<sup>1</sup> Dit volgt uit artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, in samenhang met de artikelen 3.7 en 3.3.

hebben dat ook kunnen voorzien toen zij in 2019 en 2020 hernieuwde contracten sloten met de Provincie.

De slotsom van het voorgaande is, dat een integrale herziening van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2015, geen planschaderisico hoeft op te leveren. Integendeel. Door te besluiten om binnen een jaar een integrale herziening in procedure te brengen, wordt nu juist de kans benut om een optimaal bestemmingsplan vast te stellen. Een plan waarin alle betrokken belangen worden verenigd en de compensatie van natuurwaarden die verloren gaan door eventuele bebouwing, planologisch wordt verzekerd.

#### De voordelen van een voorbereidingsbesluit

Door de schorsende werking<sup>2</sup> van het voorbereidingsbesluit, wordt een pauze in de besluitvorming ingelast. Deze periode kan goed benut worden. Er is tijd om met alle betrokken belanghebbenden een zorgvuldig proces te doorlopen dat leidt tot een integraal nieuw plan dat past in de huidige tijd. De huidige lappendeken van deelplannen is onwenselijk. Ook de aangrenzende gronden die niet in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, kunnen in een nieuw integraal plan worden meegenomen, zodat naar buiten toe voor het gehele gebied duidelijk wordt welke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

Anderzijds biedt een voorbereidingsbesluit naar alle betrokken partijen, waaronder de ontwikkelaar(s), de duidelijkheid dat binnen een jaar daadwerkelijk een afgewogen plan in procedure wordt gebracht.

==/==

---

<sup>2</sup> Aanvragen om omgevingsvergunningen in het gebied worden gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit aangehouden.

# Stappenplan

## HERZIENING BESTEMMINGSPLAN VLIETLAND NOORDOOST

1

### 1. De raad stelt het voorgestelde plan niet vast

De voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is niet gewenst omdat:

- zorgvuldige afweging van alle te beschermen waarden en betrokken belangen niet heeft plaatsgevonden.
- het plan van de ontwikkelaar niet past in deze tijd.
- door de uitvoering van het plan natuur verloren gaat zonder dat het herstel is vastgelegd in het plan.
- het plan niet is afgestemd op andere ontwikkelingen in en rondom Vlietland Noordoost.

Door te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen loopt de overheid geen financieel risico.

2

### 2. De raad neemt een voorbereidingsbesluit

Met een voorbereidingsbesluit verklaart de raad binnen een jaar een integrale herziening van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost in voorbereiding te nemen. In de tussentijd worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

3

### 3. Start breed participatietraject

Via brede inspraak en participatie van alle belanghebbenden in en om het gebied worden binnen dat jaar ideeën verzameld voor de ontwikkeling van Vlietland Noordoost. Alle waarden en belangen worden zorgvuldig geanalyseerd.

4

### 4. Vaststelling nieuw integraal plan

Na een zorgvuldige bestuurlijke afweging wordt een integrale herziening van het bestemmingsplan vastgesteld met een ontwikkelingsrichting die past bij deze tijd.



*Mogelijk treedt in 2023 de omgevingswet in werking. Onder de Omgevingswet is nóg meer plaats voor participatie. De omschreven stappen kunnen dan ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet gewoon worden voortgezet.*

