

Beantwoording vragen Burgerinitiatief Vlietland

NB De antwoorden zijn gegeven door de gemeente Leidschendam-Voorburg, de provincie en DLR. Vragen die beantwoord zijn door de provincie en DLR zijn aangegeven. Daar waar niets staat aangegeven, heeft de gemeente de vraag beantwoord.

A. Bestemmingplan 2005/2022

1. *Wat is er met de rest van het oude bestemmingsplan van Vlietland Noordoost gebeurd? Waarom staat niet helder beschreven wat er wel en niet doorgaat (of planologisch mogelijk blijft) van de andere onderdelen van het oude plan uit 2005? Wat gebeurt er met het evenemententerrein, de aanlegplaats voor een historisch schip, etc? Waarom is er geen integrale update van het bestemmingsplan uit 2005?*

Niets. Het 'oude' bestemmingsplan Vlietland is het huidige bestemmingsplan en de delen/gebieden die niet vallen onder het wijzigingsvoorstel blijven ongewijzigd. Er is geen integrale update gemaakt omdat de wijzigingen alleen betrekking hebben op de te bouwen recreatiewoningen.

2. *Waarom wordt in de update van het bestemmingsplan op het kaartje niet duidelijk waar de grondwal precies komt te liggen en hoe hoog die is? Er is nu al verwarring over deze grondwal en de geluidsschermen die langs de A4 moeten komen.*

De grondwal valt buiten het plangebied waar nu een wijziging voor is opgesteld.

3. *Waarom wordt niet beter aangegeven waar de huizen komen? De 'plekinformatie' bij het bestemmingsplan bestaat uit niet meer dan een globaal kaartbeeld.*

In een bestemmingsplan worden de kaders aangegeven van het plan: waar gebouwd mag worden, hoeveel er gebouwd mag worden, de oppervlakte van te bouwen woningen ed., de hoogte/ inhoud etc. Een precieze inrichting volgt uit het inrichtingsplan en dat wordt veelal pas opgesteld nadat een bestemmingsplan is vastgesteld.

4. *Uit informatie van de ontwikkelaar blijkt dat er wel degelijk detailtekeningen van het huizenpark zijn. Hieruit blijkt duidelijk dat een groot deel van het gebied straks niet meer toegankelijk is en uit water zal bestaan. Hoeveel vierkante meter oppervlak is er straks nog wel toegankelijk voor dagrecreanten – wandelaars, fietsers, ruitpad – als zij straks gebruikmaken van de wandel- en fietspaden in het gebied?*

Er zijn grofmazige schetsen, maar geen precieze inrichtingsplannen waarbij op de meter nauwkeurig duidelijk is waar de recreatiewoningen komen, waar bosschages, bomen etc. Dat niveau van detail wordt vastgelegd in een inrichtingsplan.

5. *Welk percentage van het plangebied Vlietland Noord verdwijnt er voor wandelaars en hondenbezitters, omdat het particulier eigendom zal worden of uit water zal bestaan? Wij vrezen een percentage van 80/90%.*

Dat volgt uit het inrichtingsplan en kan nu nog niet met zekerheid gesteld worden. Maar het percentage bebouwd gebied (incl. eigen terrein)/ water zal rond de 60-70% liggen en zeker niet rond de 80-90%.

6. *Het plan beslaat 23 hectare van het huidige natuurgebied. Hoeveel natuur blijft erover na de bouw van het plan?*

Het betreft geen natuurgebied maar een kunstmatig aangelegd gebied dat is bestemd voor intensieve recreatie. Het gebied Vlietland Noord-Oost is ongeveer 70 hectare groot. Dit is exclusief water en watergangen.

7. *Hoe verhoudt dit plan en het verdwijnen van de natuur voor de aanleg van het villapark zich tot het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, provincie en ontwikkelaars?*

Duurzaamheid is een breed begrip. Eén van de onderdelen van duurzaamheid is dat mensen op een veilige manier van het gebied gebruik kunnen maken. Zowel overdag als 's avonds. De gemeente is van mening dat de komst van de recreatiewoningen de veiligheid verbetert. Ook draagt de ontwikkelaar zorg voor een vergroting van de biodiversiteit van het gebied, door aanleg van meer soorten bomen. Ook dit draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van Vlietland.

8. *Hoe redelijk is het dat zo'n oud bestemmingsplan - ruim 17 jaar - nog zou blijven gelden, terwijl een bestemmingsplan in principe voor tien jaar wordt gemaakt? En uitgevoerd kan worden zonder rekening te houden met huidige problematiek. Denk aan stikstof, de wooncrisis, natuur- en klimaatcrisis. Waarom is er geen actualiteitstoets uitgevoerd en zijn er geen alternatieven onderzocht?*

Een bestemmingsplan wordt niet 'in principe' voor tien jaar gemaakt. Een bestemmingsplan is geldig totdat het gewijzigd wordt. Wanneer dat gebeurt, is afhankelijk van een heleboel facetten.

9. *Is er ook een ethische commissie bij de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie die naar dit plan kijkt en een oordeel en advies geeft?*

Nee, een besluit over dit plan wordt genomen door de gemeenteraad. Overigens is niet duidelijk wat precies met een 'ethische' commissie wordt bedoeld.

10. *Heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg al een onafhankelijke inschatting opgevraagd over de kosten van eventueel te vergoeden planschade of andere claims bij het afwijzen of aanhouden van het plan? Hiermee kan de gemeenteraad een beter afgewogen oordeel geven.*

Nee.

B. Besluitvorming

1. *Welke overheid is bevoegd gezag voor het afgeven van een vergunning voor de aanleg van de grondwallen en de bomenkap, etc?*

De aanleg van de grondwallen in het noorden van Vlietland past binnen het huidige bestemmingsplan. De gemeente is daarmee bevoegd hier een vergunning voor te geven. Ook voor de kapvergunning is de gemeente, uiteindelijk, bevoegd gezag. De gemeente heeft deze taak echter gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ODH ziet, vanuit deze taak, ook toe op de bomencompensatie.

2. *Wat is de rol en bevoegdheid van het Hoogheemraadschap Rijnland, Provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg met betrekking tot dit plan?*

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft beperkte bevoegdheid voor zover de plannen invloed hebben op het oppervlaktewater. De provincie Zuid-Holland heeft een privaatrechtelijke rol als

eigenaar van het gebied en partij die de erfpachtovereenkomst met RCV heeft gesloten. Publiekrechtelijk toetst de provincie Zuid-Holland de bestemmingsplannen van de gemeente aan het geldende provinciale beleid. Ook kan de provincie een aanwijzingsbesluit nemen en daarmee een bestemmingsplanwijziging van de gemeente 'overrulen' of afdwingen.

3. *Kunnen we een schema of visual van de rolverdeling ontvangen, zodat we dit begrijpen en weten wie we waarvoor kunnen benaderen?*

Zie vraag 2.

4. *Wie heeft wat vergund? Hoe is de rechtsbescherming van belanghebbenden geregeld? Wat zijn de mogelijkheden om bezwaar te maken?*

De provincie heeft een erfpachtovereenkomst met RCV gesloten voor de exploitatie van het gebied. In die overeenkomst is expliciet toestemming gegeven voor de vestiging van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen. De provincie is ook partij in de ondererfpacht-overeenkomst die RCV heeft gesloten met Dutch Lake Residence BV, de projectontwikkelaar. Deze overeenkomsten, die vallen onder het privaatrecht zijn juridisch bindend. Gebruikers van het gebied zijn juridisch gezien geen belanghebbenden.

5. *Is er een projectplanning beschikbaar? Kunnen wij die ontvangen?*

In het eerste kwartaal van 2023 wordt het plan besproken in de gemeenteraad en neemt deze een besluit. Na besluitvorming wordt gestart met de voorbereidende werkzaamheden, zoals het kappen en herplanten van bomen. In 2024/205 vindt de bouw van de recreatiewoningen plaats. Een meer gedetailleerde planning wordt opgesteld zodra meer duidelijkheid is over het startmoment.

6. *Hoe voorkomen we bij dit plan en alle risico's die eraan gekoppeld zijn een situatie als bij de toeslagenaffaire, waarbij iedereen achteraf naar elkaar wijst als het leed al geleden is?*

Dit is een totaal ander vraagstuk dan de toeslagenaffaire en de vraag is daarmee niet relevant voor dit dossier.

C. Grondwallen en impact

1. *Zijn bovenstaande feiten juist? Wie kan ons er meer over vertellen?*

Qua afmetingen en hoogte zijn de gegevens juist. Ook worden de wallen aan de noord- en noordoostgrens van Vlietland neergelegd. De wallen worden opgehoogd met categorie 2 grond uit het (vervallen) Bouwbesluit. Deze grond wordt omschreven als: **Grond waarin de componenten de samenstellingswaarde schone grond overschrijden maar niet de samenstellingswaarde (grenswaarde) grond en waarin de componenten de immissie grens met isolerende maatregelen niet overschrijden**. Op basis hiervan kan niet gesteld worden dat de wallen bestaan uit 'vervuilde' grond.

2. *Waarom is de 1 kilometer lange grondwal niet meegenomen in de huidige doorontwikkeling van het bestemmingsplan voor Vlietland-Noord? Dit zou veel verwarring hebben weggenomen.*

De grondwal valt buiten het plangebied waar nu een wijziging voor wordt voorgelegd. Bovendien is de grondwal al vergund op basis van het geldende bestemmingsplan. Er is dus voor het

mogelijk maken van de grondwal geen aanleiding die mee te nemen in het te herziene deel van het bestemmingsplan.

3. *In welke doorontwikkeling van het huidige bestemmingsplan is deze grondwal gepubliceerd? Waar kunnen we dit vinden?*

Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn grondwallen, als aanlegwerkzaamheden, toegestaan.

4. *Is er door de gemeente Leidschendam-Voorburg al een vergunning afgegeven voor deze grondwal?*

Ja, deze vergunning is voorlopig afgegeven in februari 2021. Na de voorlopige afgifte zijn geen bezwaren ontvangen door de gemeente. Hierna werd de vergunning definitief.

5. *Wat waren de overwegingen om deze grondwal te vergunnen?*

De grondwal past binnen het bestemmingsplan, de grond die gebruikt wordt is wettelijk toegestaan.

6. *We horen en begrijpen dat bouwers verdienen aan het verwerken van verontreinigde grond op deze manier. Klopt dat? Zo ja, hoeveel is dat dan in dit geval? Het lijkt ons goed voor de transparantie en beeldvorming over dit plan dat dit openbaar gemaakt wordt.*

Daar heeft de gemeente geen zicht op. Daarnaast wil de gemeente hier nogmaals benadrukken dat de grond die gebruikt wordt voor de aanleg in lijn is met alle wettelijke en milieu-kaders die door de landelijke wetgever zijn gesteld.

7. *Is het verwerken van industriële grond die verontreinigd gebruikelijk in natuurgebieden? Mag dat juridisch?*

Vlietland-Noord is geen natuurgebied maar een aangelegd recreatiegebied. Daarmee is de vraag niet relevant.

8. *Zelfs als het juridisch is toegestaan is de vraag waarom er om ecologische en ethische redenen geen schone grond wordt gebruikt. Kunnen jullie dat toelichten?*

De gemeente kan niet eenzijdig extra strenge eisen opleggen. Als de kwaliteit van de gebruikte grond wettelijk is toegestaan moet de gemeente dat goedkeuren.

9. *Er wordt gesuggereerd dat deze grondwal groter wordt dan noodzakelijk omdat er dan meer geld mee kan worden verdiend. Klopt dat?*

De gemeente heeft hier geen aanwijzingen voor. Gezien de hoogte van fly-overs en het doel van de grondwallen, is de maximale hoogte van 12 meter reëel.

10. *Wie houdt hier toezicht op? Hoe ziet dat toezicht eruit?*

De milieutaken vanuit de gemeente zijn ondergebracht bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Die houdt toezicht op de stortingen. De bouwer levert testrapporten aan van de grond en locatie waarvan de grond afkomstig is. Op basis hiervan toetst de ODH. Als dat nodig wordt geacht, doet de ODH steekproefsgewijs testen ter plaatse.

11. *Wat is het risico op verzakking van de grondwal? Is hier een rapport van?*

De oorspronkelijke bodem ter plaatse van de geluidswal bestaat tot op grote diepte uit slappe lagen. Voorafgaand aan de aanleg wordt er voorbelasting uitgevoerd evenals een geotechnisch onderzoek om te bepalen hoe de grondwal aangebracht kan worden. Door HH-Rijnland is vergunning hiervoor verleend omdat de grondwal deels op een (water)kering komt te liggen. De grondwal zal de functie van de waterkering niet beïnvloeden. Na realisatie van de grondwal zal er altijd een risico ontstaan op verzakkingen, echter dat zal volgens de bodemspecialist van de gemeente minimaal zijn. Tevens dient men te bedenken dat het maaiveld van het oostelijk deel van Vlietland (voormalige Riet- en Spekpolder) in de 70er jaren van de vorige eeuw op ca. 1,5 m – NAP lag en dat het terrein in de 80-er jaren is opgehoogd tot ca. 0 m NAP. Dat houdt in dat de oorspronkelijke bodem al enigszins is gezet. Als er echt verzakkingen ontstaan dan zou bijv. de A4 ook regelmatig verzakken en dit is niet het geval.

12. Wat is het risico op vervuiling van het grond- en oppervlaktewater door de grote hoeveelheid verontreinigd ophoogmateriaal? Is hier een rapport van?

Het risico dat de oorspronkelijke bodem zal worden verontreinigd wegens het ophoogmateriaal dat licht tot matig verhoogde gehalten zal bevatten is nihil. Er mag geen grond worden toegepast met mobiele verontreinigingen. Er wordt alleen grond toegepast met immobiele verontreinigingen. In principe zijn alle verontreinigingen (onderzochte stoffen volgens NEN-5740) gebonden aan gronddeeltjes en logen niet uit. Onderzoek bij andere grootschalige grondwerken waar grond van deze klasse is ingezet toont dit aan.

13. In hoeverre staat de exploitant garant voor deze risico's en aansprakelijkheid? Kan de exploitant eventuele claims financieel dragen? Hoe groot is de kans dat de gemeenschap en daarmee de burger alsnog voor de kosten opdraait als het mis gaat?

Indien de exploitant zich houdt aan de geldende regels qua grondkwaliteit, is de grondexploitant niet verantwoordelijk als in de toekomst, als gevolg van voortschrijdend inzicht bij de wetgever, andere eisen of normen gelden.

14. Hoe verhoudt de overeenkomst tussen exploitant en de provincie waarin de exploitant de risico's op zich neemt zich tot het rapport van het hoogheemraadschap waarin de nodige risico's worden gesignaleerd?

Op deze vraag heeft de gemeente nog geen reactie van de provincie ontvangen.

15. Hoe groot is de kans dat de schone grond die de deklaag voor het vervuilde materiaal vormt wegspoelt en bezoekers en omwonenden vervolgens in aanraking komen met schadelijke stoffen?

De kans is uiterst gering dat de schone grond (bevat trouwens ook gehalten aan stoffen, maar dan beneden de AW-waarde) wegspoelt. In principe is de grond bedekt met planten en bosschages. Als er onverhoopt grond met klasse "industrie" bloot komt te liggen dan is er nog steeds geen sprake van een humaan risico.

16. Zo ja, hoe lang duurt het voor die schone grond is weggespoeld en de vervuilde grond aan de oppervlakte komt te liggen om vervolgens ook weg te spoelen??

Zie antwoord op vraag 15.

17. Hoe ethisch en duurzaam vinden de gemeente, provincie, ontwikkelaar, exploitant, hoogheemraadschap en de omgevingsdienst het gebruik van vervuilde grond in een natuurgebied?

Niet van toepassing. Vlietland-Noord is geen natuurgebied. Vlietland-Noord is aangelegd en bestemd voor intensieve (dag)recreatie.

18. Wat is het risico dat de ontwikkelaar alvast onomkeerbaar gaat starten met bomenkap en aanleg vd grondwal voordat het bestemmingsplan en de vergunning voor het vakantiepark rond is? Dit refereert aan een uitspraak van de Raad van State waarin wordt aangegeven dat een grondwal alleen aangelegd mag worden als er tegen geluid te beschermen objecten zijn. Zo niet, dan wordt het gezien "als een middel om zich te ontdoen van afvalstoffen".

Voor de aanleg van de grondwal is al vergunning verleend. De grondwal ligt buiten het plangebied waar nu een wijziging voor is aangevraagd. Ook als de huidige wijziging niet wordt vastgesteld door de raad van Leidschendam-Voorburg, kan de projectontwikkelaar nog steeds recreatiewoningen realiseren onder het huidige bestemmingsplan. Ook hiervoor moeten bomen worden gekapt. De ODH heeft echter op dit moment (24 november 2022) nog geen kapvergunning verleend.

19. Hoe kan het dat deze grondwal is vergund terwijl een grondwal alleen aangelegd mag worden als er 'tegen geluid te beschermen objecten zijn'? In elk ander geval wordt wordt het gezien als een middel om zich te ontdoen van afvalstoffen. Tegelijkertijd geeft de gemeente Leidschendam-Voorburg aan dat het grondwallen betreft die de rijksweg uit het zicht houden voor het recreatiegebied en er daarom geen onderzoek is uitgevoerd op de geluidswerende effecten van de grondwallen? Dit kan dan toch niet? Wilt u helder uitleggen hoe dit precies zit?

Deze uitspraak is niet bekend binnen de gemeente en ook niet bekend bij de huisadvocaat. Graag verneemt de gemeente het nummer van de zaak zodat we deze uitspraak kunnen bestuderen en beoordelen of het een generieke of specifieke uitspraak betreft.

20. Wie voorkomt dat er toch gestart wordt met de bomenkap en grondwal als dat (nog) niet is toegestaan?

Afdeling Bouwtoezicht van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor wat betreft de grondwallen. De ODH voor wat betreft de bomenkap. Daarnaast kan in geval van overtreding van wettelijke regels ook de afdeling Handhaving ingrijpen.

21. Beginnen met de bomenkap en aanleg van de grondwal vóór de goedkeuring van het bestemmingsplan zou niet mogen. Maar wat is de praktijk hierin landelijk? En wat zijn de specifieke plannen voor Vlietland?

Onder het bestaande bestemmingsplan mogen de recreatiewoningen al gebouwd worden. Zodra de kapvergunning is verleend, kan de projectontwikkelaar beginnen met voorbereidende werkzaamheden voor kap en aanleg van de grondwal.

22. Is de bomenkap ten behoeve van de aanleg van de grondwal al vergund?

Nee, nog niet. De projectontwikkelaar is hierover in gesprek met de ODH.

23. *Hoe ziet de voorlopige projectplanning van de grondwallen eruit en mogen we deze ontvangen?*

Zolang er nog geen kapvergunning is, is er ook nog geen projectplanning.

24. *Waarom heeft de Provincie Zuid-Holland zo'n grote verantwoordelijkheid voor de aanleg van de grondwallen, het risico en de gerelateerde aansprakelijkheid overgedragen aan de exploitant? Hoe is dit juridisch afgedekt door en voor de provincie?*

Antwoord van de provincie: We gaan ervan uit dat deze vraag gaat over de wallen langs de Rijnlandroute, niet die naast de A4. De aanleg van grondwallen is een wens van RCV/DLR. In overeenkomsten met de provincie is afgesproken dat RCV/DLR deze mag aanleggen op grond in Vlietland die in eigendom is van de provincie. Hierbij heeft de provincie diverse voorwaarden gesteld. RCV/DLR is initiatiefnemer en verantwoordelijk voor de aanleg van de grondwallen en de beheersing van de mogelijke risico's. Voor de aanleg van de grondwallen is een omgevingsvergunning verleend door gemeente Leidschendam-Voorburg, zij zijn verantwoordelijk voor het beoordelen of mogelijke omgevingsrisico's acceptabel zijn en kunnen hierop, indien nodig, handhaven.

D. Bomenkap, nieuwe aanplant en natuurcompensatie

1. *Vlietland-Noordoost bestaat uit grond- en wateroppervlak. Welk percentage van het grondoppervlak van Vlietland-Noordoost wordt bebouwd? Hoeveel grondoppervlak dat niet bij het vakantiepark hoort blijft er eigenlijk over?*

Antwoord van DLR: De volgens het bestemmingsplan maximaal toegestane bebouwing binnen het grondgebied van DLR is: 17.760m². Dat is 8% van de totaal 220.000 m² van het grondgebied dat DLR in ondererfpacht heeft.

2. *De natuurwaarden van het gebied zijn onderzocht aan de hand van een quick scan met veldbezoek van één dag in februari. Experts van de Bomenbond en de AVN geven aan dat dat volstrekt niet genoeg is om de natuurwaarden van het gebied goed te onderzoeken en verwijzen dit onderzoek naar de prullenbak. Zij geven aan dat er tijdens ieder seizoen op meerdere momenten en dagen deugdelijk onderzoek moet worden gedaan. Waarom heeft er nog geen uitgebreider onderzoek plaatsgevonden? Wanneer gaat dit wel plaatsvinden?*

Antwoord van DLR: DLR heeft meerdere vereiste onderzoeken uitgevoerd. Tav de eventueel te kappen bomen en andere ingrepen zal na vaststelling van de wijziging van het bestemmingsplan als onderdeel van het uitwerken van het masterplan, nader en specifiek onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheid van het maximaal bewaren van gezonde en toekomstig bestendige bomen.

3. *Kunnen er bomen worden gekapt zonder vergunning? Is een melding bij de Omgevingsdienst voldoende?*

Nee, voor de kap is een vergunning noodzakelijk. Deze vergunning wordt getoetst en afgegeven door de ODH.

4. *Kun je in beroep tegen zo'n melding bij de Omgevingsdienst?*

Tegen een verleende kapvergunning staan de gebruikelijke rechtsmiddelen van bezwaar, beroep en hoger beroep open.

5. *Hoe verhoudt het kappen van deze bomen en het verdwijnen van natuur als gevolg van de bouw van vakantiewoningen voor toeristen zich tot het recht op een gezonde leefomgeving van permanente bewoners in de directe omgeving van het gebied?*

De gemeente is van mening dat door de kwalitatieve verbetering van het gebied, onder meer de toename van de biodiversiteit, een gezonde leefomgeving van de direct omwonenden niet in gevaar komt.

6. *Hoe kijkt de gemeente aan tegen het kappen van bomen in deze tijden van klimaat en stikstofcrises?*

Ongeacht de plannen van de projectontwikkelaar zullen er bomen gekapt moeten worden om het gebied gezond te houden. Een deel van de bomen is aan het einde van de levenscyclus en om in de toekomst gevaarlijke situaties zal gekapt moeten worden. Dat geldt ook voor de essen die vatbaar zijn voor de essentaksterfte.

7. *Wat is de planning voor de bomenkap?*

Hier is nog geen planning van. De ODH moet eerst een kapvergunning afgeven. Bij het afgeven van de kapvergunning en de start van de daadwerkelijke kap zal rekening gehouden worden met het broedseizoen. Ook zijn afspraken met de provincie gemaakt over het tijdstip van de werkzaamheden om dit niet samen te laten vallen met vakantieperiodes.

8. *Hoe goed groeien bomen en planten op een hoge wal van industriële grond? Is hier informatie over beschikbaar?*

Goed.

9. *Klopt het dat een projectontwikkelaar alleen een inspanningsverplichting heeft ten aanzien van herbeplanting? Maar geen resultaatverplichting, zodat er na 1, 5 of 10 jaar ook echt evenveel bomen, bos en natuurwaarden terug zijn als er waren?*

Dat is gedeeltelijk waar. Er moeten evenveel bomen worden geplant als zijn gekapt. Omdat een percentage van het aantal gekapte bomen niet aanslaat, wordt er in de periode na aanplant een check gedaan en dan moet er nieuwe aanplant worden gedaan ter compensatie voor de bomen die niet zijn aangeslagen. De periode en het percentage worden per project afgesproken. Ter voorbeeld: voor de Nieuwe Driemanspolder geldt dat er in de drie jaar na aanplant regelmatig wordt gecheckt hoe de aanplant aanslaat. Voor de Nieuwe Driemanspolder geldt na drie jaar een percentage van 85% van de bomen die moet zijn aangeslagen.

10. *Waarom wordt er geen resultaatverplichting afgesproken?*

Per project wordt met de projectontwikkelaar afgesproken hoeveel % van de bomen na een vastgestelde periode moet zijn aangeslagen. Er is dus wel degelijk sprake van een resultaatverplichting.

11. *De ervaring leert dat die compensatie vaak nooit plaatsvindt. Zie hiervoor deze Zembla-uitzending. Kan daarom concreet worden aangegeven hoe, waar en wanneer de natuur die wordt vernietigd voor dit plan wordt gecompenseerd?*

Voor de herplant wordt eerst gekeken naar het plangebied. Als daar geen ruimte meer is, zal herplant plaatsvinden in Vlietland als geheel. Als daar ook niet voldoende ruimte is, zal herplant binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg plaatsvinden.

12. *Zijn de gemeente en provincie bekend met rapporten van de landelijke en regionale Rekenkamers op dit vlak van natuurcompensatie? Dat die vaak niet goed en onvolledig wordt uitgevoerd?*

Ja.

13. *Welke garanties zijn er met betrekking tot natuurcompensatie en hoe zal dat worden gehandhaafd?*

De ODH controleert op de natuurcompensatie. Dat hebben zij bijvoorbeeld ook gedaan bij de Rijnland Route. In het kader daarvan is er 0,5 hectare aan bomen en bosschages geplant in de Nieuwe Driemanspolder.

14. *Het nog aan te leggen natuurnetwerk dat Vlietland met polderpark Cronesteijn en de Kagerplassen moet verbinden, ligt op 20 meter (!) van het aan te leggen park. Vinden gemeente en provincie dat er in gedachte van dat natuurnetwerk wordt gehandeld door 20 meter verderop natuur op te offeren voor vakantiewoningen?*

Ja, mede omdat Vlietland geen natuurgebied maar een aangelegd recreatiegebied is.

15. *Hoe logisch is het dat er eerst bomen worden gekapt voor onder meer de aanleg van een kilometer lange grondwal, die het zicht weg moet nemen op de A4 en de fly-overs? Waarom worden de bomen juist niet behouden? Deze bomen nemen nu immers het zicht heel goed weg.*

De bomen ontnemen het zicht gedeeltelijk en vooral in de zomer. Een grondwal ontnemt het zich veel beter, helemaal als de grondwal wordt beplant met bomen en bosschages.

E. Stikstof

1. *In hoeverre zijn alle relevante aspecten van de huidige stikstofcrisis meegenomen in dit plan?*

Antwoord van DLR: De stikstofuitstoot als gevolg van de ontwikkeling werd tot voor kort gemeten door een berekening van de gebruiksfase. Deze berekening is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Door een recente uitspraak van de Raad van State moet ook de tijdelijke stikstofuitstoot tijdens de bouwfase worden berekend. Deze berekening wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen. De AERIUS berekening voor de bouwfase zal als Bijlage 5 deel van de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

2. *Waarom ontbreekt de daadwerkelijke berekening bij de memo stikstofberekening voor het gebruik van het park?*

Antwoord van DLR: Die ontbreekt niet. Zie bijlage 5 (AERIUS-berekening) en bijlage 6 (memo stikstof).

3. *Waarom is er uitgegaan van verhuur en niet van koop? Verhuur heeft een lagere bezetting en leidt tot minder verkeersbewegingen en dus een gunstigere stikstofberekening. De ontwikkelaar geeft aan dat er sprake zal zijn van koop. Kan dit daarom worden aangepast in de stikstofberekening?*

Antwoord van DLR: De recreatiewoningen zullen worden verkocht. De kopers kunnen er vervolgens voor kiezen om de recreatiewoningen het hele jaar, of een gedeelte van het jaar, te

verhuren. Een aanpassing is daarmee niet nodig. Deze conclusie is gebaseerd op de uitkomsten van de AERIUS-berekening. Er is sprake van een toename van de depositie van 0,00 mol/ha/jaar. Dat betekent dat de toename volgens de geldende normen 'verwaarloosbaar' is.

4. *Waarom is de conclusie van de gemeente dat de stikstofuitstoot in de bouwfase en de beheerfase verwaarloosbaar is op de stikstofgevoelige gebieden in de omgeving? Als een Natura 2000 gebied binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied ligt kan de stikstofuitstoot niet verwaarloosbaar zijn.*

Antwoord van DLR: Stikstofuitstoot in de bouwfase zal tijdelijk plaatsvinden. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt een berekening voor de bouwfase toegevoegd. Uit deze berekening zal blijken dat de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase geen impact heeft op stikstofgevoelige gebieden.

5. *Wordt er gebruikgemaakt van de zogenaamde vrijgevallen en/of vrijgemaakte ruimte? Zo ja hoeveel is dit dan?*

Antwoord van DLR: Of er gebruik gemaakt moet worden van vrijgevallen en/of vrijgemaakte ruimte is afhankelijk van de berekening.

6. *Welke impact heeft het gebruik van de vrijgevallen en/of vrijgemaakte ruimte voor de toegestane stikstofdepositie van omliggende boeren en bouwgrond van anderen die met deze regelgeving te maken hebben?*

Antwoord van DLR: Zie beantwoording van vraag 5.

7. *In hoeverre wordt hier rekening gehouden met toekomstige regelgeving?*

Antwoord van DLR: In procedures wordt uitgegaan van de op dat moment geldende wet -en regelgeving.

8. *In hoeverre wordt rekening gehouden met of gewacht op de aanstaande uitspraak van de Raad van State? Een uitspraak waarvan wordt verwacht dat die veel invloed kan hebben op bouwactiviteiten.*

Antwoord van DLR: De uitspraak van de Raad van State heeft inmiddels plaatsgevonden. Als gevolg daarvan wordt een berekening van de bouwfase opgenomen in het bestemmingsplan.

9. *Welke impact heeft het mogelijk minder aantrekkelijk worden van Vlietland door het villapark voor dagjesmensen op de druk op het duingebied die hierdoor mogelijk toe zal nemen?*

Beperkt. Als mensen komen voor de waterrecreatie (zeilen, surfen, zwemmen) is de kans groter dat zij naar Zoetermeer gaan, of richting de Kagerplassen, dan naar het duingebied.

10. *Is er in de stikstofberekening gekeken naar mogelijke verhoging van de stikstofuitstoot door toenemende drukte en verkeersbewegingen in het duingebied waaronder het Natura 2000 gebieden Meijndel en Berkheide en de Wilck aldaar?*

Nee. Een bezoek aan de duinen is een andere vorm van recreatie dan een bezoek aan een waterplas. Zie verder het antwoord op vraag 9. Bovendien hoeven dergelijke indirecte of neveneffecten niet meegenomen te worden in de effectberekeningen. De AERIUS-rekentool biedt die mogelijkheid ook niet.

11. *Het aanvoeren van de enorme hoeveelheid grond die nodig is voor de grondwallen zal voor de nodige verkeersbewegingen zorgen. Om hoeveel verkeersbewegingen gaat het hier?*

Waar is de stikstofberekening voor de aanleg van de grondwallen?

De omgevingsvergunning voor de grondwallen is afgegeven in februari 2021 en zes weken na afgifte onherroepelijk geworden. Dit was voordat de Raad van State oordeelde over het verplicht meenemen van de bouwfase bij de stikstofberekening. Op dit moment wordt het gevolg van de uitspraak van de RvS voor de aanleg van deze grondwallen bestudeerd.

12. *Is er in deze stikstofberekening voor de grondwallen rekening gehouden met het Natura 2000 gebieden Meijndel en Berkheide en de Wilck dat op minder dan 10 km afstand ligt?*

De stikstofberekening voor de aanlegfase zal worden gemaakt zodra de update AERIUS-berekeningstool beschikbaar is.

13. *Waarom is de stikstofuitstoot van het aanleggen van de grondwallen niet meegenomen in de stikstofberekening van de doorontwikkeling van Vlietland Noord?*

Omdat de grondwallen buiten het plangebied liggen waar de wijziging betrekking op heeft en het nu in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan dus niet het ruimtelijk besluit is dat de aanleg van deze wallen faciliteert.

F. Uitstel verbreding A4

1. *Welke impact heeft het uitstellen van de verbreding van A4 vanwege de stikstofproblematiek voor dit bestemmingsplan?*

Geen.

2. *In de regio is een nijpend woningtekort. Tegelijkertijd wordt de A4 niet verbreed in verband met de stikstofcrisis. Die weg zal verder dichtslibben met een grotere emissie tot gevolg voor Voorschoten en Vlietland. Dit zal mogelijk als gevolg hebben dat niet alle nu bestaande bouwplannen ook ten uitvoer kunnen worden gebracht. Gaat woningbouw voor permanente bewoning - bijvoorbeeld op voormalig vliegveld Valkenburg of andere locaties in de regio - in zo'n geval niet voor op het bouwen van recreatievilla's voor toeristen?*

Het is niet te verwachten dat recreanten in Vlietland tijdens spitsuur gebruik zullen maken van de A4.

3. *Is het wel verstandig om een villapark te bouwen als daarmee het risico op dichtslibbing van de A4 en nog hogere emissies verder wordt vergroot?*

Zie vraag 2.

G. Kosten en baten van het plan

1. *Wat zijn de financiële consequenties van stoppen met dit plan? Met welke partijen moeten dan regelingen worden afgesproken en waarop wordt eventueel bespaard?*

Dat is niet duidelijk. Het staat de provincie uiteraard niet vrij eenzijdig terug te komen op contractuele afspraken. Als de provincie terugkomt op contractuele afspraken met RCV en/of de projectontwikkelaar zouden er wellicht onderhandelingen over de afkoopsom gevoerd kunnen worden, maar alleen als RCV en/of de projectontwikkelaar zouden afzien van hun recht op nakoming. Als de partijen hier niet uitkomen, zal de rechter hier een uitspraak over doen.

Datzelfde geldt voor de afspraken die door middel van anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen zijn gemaakt.

2. *Wat zijn de kosten- en baten voor en na dit plan voor Vlietland?*

Antwoord provincie: Voor de uitvoeren van de overeengekomen werkzaamheden door de provincie is € 7,0 miljoen euro uitgetrokken. Aan baten voor de provincie is sprake van de jaarlijkse erfpachtcanon, oplopend tot € 133.000 euro per jaar. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om toeristenbelasting op te leggen.

3. *Wat valt er onder de huidige exploitatie van Recreatiecentrum Vlietland BV en wat zijn de inkomsten? In hoeverre wordt dit aangewend voor het onderhoud van het gebied?*

De gemeente doet geen uitspraken over de inkomsten en uitgaven van een private partij zoals RCV.

4. *Is het echt nodig om natuurgebied op te offeren om meer inkomsten te genereren voor het onderhoud van Vlietland? Kunnen die inkomsten die daarvoor nodig zijn niet op een andere manier worden gegenereerd die minder ingrijpend zijn voor de natuur en iedereen die nu gebruikmaakt van het gebied? We zouden hier graag meer informatie over ontvangen, inzicht in krijgen en mee willen denken.*

Vlietland is geen natuurgebied. Vanaf het moment dat dit gebied is ontstaan door de afgraving van de plassen, is Vlietland geormerkt als gebied voor intensieve recreatie.

5. *Hoe ziet het budget voor het onderhoud - door Provincie uitbesteed aan Staatsbosbeheer? - van Vlietland er nu uit?*

Antwoord provincie: De provincie en Staatsbosbeheer komen jaarlijks een uitvoeringsplan overeen voor de Provinciale Recreatiegebieden in beheer bij Staatsbosbeheer. Regulier- en groot onderhoud maken onderdeel uit van dit uitvoeringsplan. Voor 2022 is voor regulier- en groot onderhoud € 520.000 geraamd.

6. *Wat zijn de beoogde kosten voor het beheer van Vlietland na bouw van de recreatiewoningen?*

Antwoord provincie: Er is geen aparte raming gemaakt voor het beheer na de bouw van de recreatiewoningen. Het oppervlakte voor bv onderhoud, toezicht en handhaving en inspecties zal verminderen, de verwachting is dat daarmee de kosten voor onderhoud etc ook lager kunnen worden.

7. *Hoe wordt gegarandeerd dat de inkomsten uit het vakantiepark ten goede komen aan het onderhoud van heel Vlietland?*

Er zijn contractuele afspraken over het onderhoud van het gebied. Als deze afspraken niet worden nagekomen, kan de provincie de uitbater hierop aanspreken en eisen dat de afspraken alsnog worden nagekomen.

8. *Waarom moeten tegenover kosten voor behoud van natuur eigenlijk ook directe baten staan? Moet natuur altijd wat opleveren in geld?*

Dat is een afweging die binnen de provincie is gemaakt.

9. *Als er veel natuur verdwijnt leidt dat tot een daling van de beheer- en onderhoudskosten. Is er zo gerekend?*

Nee.

10. *Welke overeenkomsten bestaan er tussen de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Leidschendam-Voorburg en de exploitant/projectontwikkelaar die (nog) niet bekend zijn?*

Geen. De rol van Leidschendam-Voorburg is dat zij als bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening van het gebied een bestemmingsplan vaststelt (de raad doet dit).

11. *Hebben deze overeenkomsten invloed op de politieke besluitvorming? Zo ja, kunnen deze openbaar worden gemaakt?*

Nee, zoals gezegd onder punt 9, er bestaan geen afspraken tussen gemeente en RCV/ DLR anders dan de reguliere Anterieuere Overeenkomst waarin staat welke kosten de gemeente kan verrekenen op de projectontwikkelaar voor het toetsen ed. van het gewijzigde bestemmingsplan. Dit is een reguliere en op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerde manier van werken tussen gemeenten en projectontwikkelaars.

12. *De provincie heeft het financieel niet breed. Dat blijkt onder andere uit de uitstel van de aanleg van de geluidswering voor de A4 voor Leiden en Voorschoten. Wat betekent dat voor dit plan dat ook de nodige kosten voor de provincie met zich meebrengt? Onder andere voor aanpassing van de infrastructuur, aanleg parkeerterreinen en de aanleg van een nieuw zandstrand? Wie betaalt hier wat? Wat financiert de ontwikkelaar? En wat financiert de belastingbetaler via de kosten voor de provincie, de gemeente en andere overheden?*

Deze kosten zijn het gevolg van contractuele afspraken en zullen daarmee gehonoreerd moeten worden.

13. *Hoe verantwoord is het dat in krappe financiële tijden gemeenschapsgeld wordt uitgegeven ten bate van een heel select groepje mensen en een aantal commerciële partijen en ten koste van vrijwel alle omwonenden van Vlietland?*

Juist in krappe financiële tijden zullen mensen op zoek gaan naar mogelijkheden om vakantie te vieren in eigen land. De komst van een park met recreatiewoningen, die overigens niet slechts voor 'een select groepje mensen' maar voor een breed publiek beschikbaar zullen zijn door middel van (in elk geval deels) verhuur, past daar goed bij.

14. *Waarom heeft er tot op heden geen integrale kosten-baten afweging plaatsgevonden die zowel betrekking heeft op het kostenaspect als winst en verlies van een natuurlandschap, de toegankelijkheid hiervan, positieve en negatieve gevolgen qua geluidsoverlast, etc?*

Antwoord provincie: De keuze om de ontwikkeling van recreatiewoningen in Vlietland mogelijk te maken is mede gebaseerd op diverse onderzoeken in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw. Gezien het feit dat de ontwikkeling in het vigerende bestemmingsplan al is opgenomen en er ook private afspraken tussen provincie en RCV over bestaan, heeft er geen nieuwe kosten/baten afweging plaatsgevonden.

15. *Hoe kan er een goede en zorgvuldige afweging van de belangen van alle partijen in het gehele plangebied Vlietland Noordoost en besluitvorming plaatsvinden over het plangebied, wanneer deze integrale kosten-baten afweging NIET heeft plaatsgevonden?*

Antwoord provincie: Zie antwoord op vraag 14.

16. *Wat zijn de posities van de verschillende politieke partijen die binnen de provincie worden vertegenwoordigd ten aanzien van dit plan? Kunnen wij hier inzicht in krijgen met het oog op de Provinciale Statenverkiezingen in maart 2023?*

Dat zullen de partijen vastleggen in hun eigen verkiezingsprogramma's.

H. Erfpacht – de vragen in deze sectie zijn allen beantwoord door de provincie

1. *Waarom is de erfpacht voor zo'n lange tijd - meer dan 100 jaar - uitgegeven aan één persoon?*

Antwoord provincie: Deze lange termijn vloeit voort uit eerder gemaakte afspraken zoals ook zijn verwoord in de vaststellingsovereenkomst met RCV uit 2017. Deze vaststellingsovereenkomst beoogde om te komen tot een pragmatische afwikkeling tussen RCV en PZH "als opportuun, haalbaar en uitvoerbaar alternatief voor een jarenlang juridische discours". Indachtig het feit dat erfpacht wel vaker voor tijdvakken van 99 jaar worden gesloten, is ook geen sprake van een ongebruikelijk beding.

2. *Hoe heeft de besluitvorming rond het vergeven van de erfpacht precies plaatsgevonden?*

Antwoord provincie: Het in erfpacht geven van de grond is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Voor het nemen van besluiten ten aanzien van erfpacht heeft Gedeputeerde Staten een bestuurlijk mandaat versterkt waardoor het besluit door 2 gedeputeerden kan worden genomen. Van dit mandaat is eind 2019 gebruik gemaakt.

3. *Hoe is gegarandeerd dat andere partijen ook een eerlijke kans konden maken deze erfpacht te verwerven?*

Antwoord provincie: Zie antwoord vraag 4 en 5. Gezien het reeds door Recreatiecentrum Rijnland BV in 1983 aan RCV overgedragen exploitatierecht was er geen sprake van andere partijen.

4. *Op basis van welke criteria is er destijds gekozen voor de huidige erfpachter?*

Antwoord provincie: Sedert het begin van de negentiger jaren heeft de provincie met RCV onderhandeld over het sluiten van een erfpachtovereenkomst als uitvloeisel van het inmiddels door de provincie opgezegde voorkeursrecht van exploitatie van RCV. Hieraan lag mede de wens van de provincie ten grondslag om een structurele dekking te vinden voor de kosten van beheer en onderhoud van Vlietland die zeer hoog waren in relatie tot het recreatieve rendement van het gebied. Vlietland had een beperkte aantrekkingskracht op recreanten omdat het gebied alleen op zonnige zomerdagen goed werd bezocht. In 1988 werd daarom door de provincie aan een externe partij (De Vries & Hopman) opdracht gegeven om naar de mogelijkheden van een verdere ontwikkeling van het recreatiegebied een marktonderzoek te doen. Uitgangspunt hierbij was dat de provincie de aard en omvang van de te realiseren recreatieve voorzieningen zou bepalen, terwijl de exploitatie door RCV – overeenkomstig haar voorkeursrecht – ter hand zou worden genomen. Daartoe zou RCV van de provincie aanvullende percelen grond in erfpacht krijgen; de daarmee te genereren erfpachtopbrengsten zouden door de provincie vervolgens worden aangewend om de beheer- en onderhoudskosten van Vlietland te financieren.

5. *Hoe heeft de erfpachter het voorkeursrecht voor exploitatie van Vlietland kunnen verwerven? Hebben andere partijen ook een eerlijke kans gehad om mee te dingen naar dit voorkeursrecht?*

Antwoord provincie: De provincie heeft Vlietland in 1977 gekocht van Recreatiecentrum Rijnland B.V. (hierna: RCR), een vennootschap die deel uitmaakte van het concern van Koninklijke Wegenbouw Stevin B.V. Bij die koop heeft de provincie aan RCR bepaalde rechten verleend ten aanzien van de particuliere exploitatie van Vlietland (hierna: exploitatierecht). RCR heeft het exploitatierecht in 1983 met instemming van de provincie overgedragen aan RCV. Het recht betekende in de praktijk dat alle recreatieve ontwikkelingen (van exploitaties tot evenementen) via RCV moesten lopen.

6. *Waarom tekent PZH mee met de ondererfpachtovereenkomst? Hebben andere partijen kunnen meedingen naar het verkrijgen van deze ondererfpacht?*

Antwoord provincie: Voor de ondererfpachters is het belangrijk dat zij de ondererfpacht voort kunnen zetten voor het geval de erfpacht met RCV ooit beëindigd wordt. Op grond van lid 2 van artikel 93, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zal bij het wegvallen van RCV de provincie rechtstreeks erfpachter worden van de ondererfpachter tenzij *“de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de ondererfpacht in te stemmen”*. Gekozen is om dit te regelen via de mede ondertekening van de ondererfpachtacte. Wat betreft de partij voor de ondererfpacht; erfpachter bepaalt zelf aan wie de grond in ondererfpacht wordt uitgegeven. Daarbij is wel toestemming van de provincie noodzakelijk welke de provincie niet op onredelijke gronden zal weigeren.