



Open brief

# De vraag is niet of je Vlietland vol mág bouwen, maar of je het moet willen

Dutch Lake Residence stuurde de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg vorige week een brief. Ze constateren dat het vaststellen van het bestemmingsplan vertraging oploopt. Ze lijken het verzet tegen de plannen daarvan de schuld te geven. Dit is opmerkelijk want daar zit de vertraging niet in. Die zit namelijk in het verkrijgen van de benodigde ontheffingen en vergunningen én in de nieuw te maken stikstofberekeningen. En dat moet ook gebeuren voor het plan uit 2005. Daarnaast moet de discussie niet alleen gaan over het recht om te mogen bouwen. Maar of het in deze tijden van klimaat-, natuur-, woon- en stikstofcrisis het moreel juiste is om te doen. Daar zouden de bedrijven achter Dutch Lake Residence zich als maatschappelijk verantwoord ondernemende bedrijven óók druk over moeten maken.

## Gebrek aan dialoog en participatie

Wij hebben als burgerinitiatief herhaaldelijk opgeroepen tot het aangaan van de dialoog en het betrekken van omwonenden bij de planvorming. In plaats van het gesprek aan te gaan wordt gekozen voor een eenzijdige vorm van communicatie in de vorm van deze brief. Wij zijn nooit benaderd door Dutch Lake Residence voor serieuze participatie met betrekking tot het aangepaste bestemmingsplan of over de vraag hoe goede ruimtelijke ordening in Vlietland Noordoost eruit ziet. Dutch Lake Residence laat slechts weten dat participatie kan plaatsvinden ná vaststellen van het bestemmingsplan. Waar die participatie dan nog over gaat is onduidelijk.

## Timing van de brief

De timing van de brief van Dutch Lake Residence is op z'n minst opvallend. Want deze volgt precies na de raadsbrief van het college van B&W waarin gedreigd werd dat niet instemmen met het bestemmingsplan zou leiden tot een schadeclaim én na onze oproep om via een second opinion te onderzoeken hoe groot de kans op zo'n schadeclaim door exploitant en ontwikkelaar nu werkelijk is. Die oproep wordt serieus genomen door de raad. SP en PvdA

hebben zich vorige week ook expliciet uitgesproken tegen het volbouwen van Vlietland (net als Groenlinks eerder) en hebben een second opinion aangevraagd. We hopen dat de raadsleden zich nu niet alsnog laten afschrikken door deze nieuwe dreigementen. Daarnaast is onze hoop dat de raad begrijpt hoe belangrijk het is om een voorbereidingsbesluit te nemen, juist nu.

## Mogen versus moeten

Wat betreft het recht van Dutch Lake Residence en Recreatiecentrum Vlietland BV om Vlietland vol te bouwen, is er ons inziens een groot verschil tussen mogen en moeten. Als de raad instemt met de doorontwikkeling en als Dutch Lake Residence en Recreatiecentrum Vlietland BV - ook voor het oude plan - alle benodigde vergunningen en ontheffingen krijgen, betekent het niet dat volbouwen ook moet. En hoe je het ook wendt of keert: om die vakantiewoningen te bouwen moet onder meer 50% van het huidige bos in Vlietland Noordoost worden gekapt. Het oude plan dateert uit 2005. De wereld zag er toen anders uit dan nu. Daarom vragen we om een herbezinning. Zowel vanuit de gemeente als de ontwikkelaar.

## Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Samen maken we de maatschappij. Dat betekent dat grote bedrijven als VolkerWessels - het moederbedrijf achter KondorWessels Vastgoed, een van de twee partijen achter Dutch Lake Residence - ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid draagt. Dat ze dat zelf ook zo zien, blijkt onder andere uit hun website waarop ze aangeven dat ze ontwikkelen voor een betere levenskwaliteit. En dat ze dat doen voor “huidige en toekomstige generaties”. Ze hebben daarbij als doel het bereiken van “een klimaatneutrale, circulaire en gezonde leefomgeving”. Doelen die wij natuurlijk alleen maar kunnen onderschrijven.

Maar het zijn ook doelen die je niet bereikt door een natuur- en recreatiegebied vol te bouwen met tweede woningen die je omschrijft als een “uitstekende belegging voor nu en later”. En door de huidige natuur daarvoor te laten wijken. De vraag is daarom of het bouwen van een vakantiepark in Vlietland past binnen de doelen die VolkerWessels nastreeft. En wat zegt de toon van de brief verder over de wijze van zakendoen door Dutch Lake Residence en daarmee indirect VolkerWessels? Is dit de manier waarop ze de kernwaarden integriteit en duurzaamheid in de praktijk brengen richting hun klanten en de maatschappij?

## Al bijna 50 jaar verzet

In hun brief grijpt Dutch Lake Residence terug op de historie van Vlietland. De suggestie die hiermee gewekt wordt, is dat het geen natuurgebied zou zijn, omdat het in de jaren 60 nog

een zandafgraving was. Maar het mooie aan natuur is, is dat het zich niet houdt aan beleidsstukken en bestemmingsplannen van de overheid. In de jaren 70 - amper 10 jaar nadat het afgraven van het zand begonnen was - was in Vlietland een uniek vogelbroedgebied ontstaan. Een gebied dat natuurliefhebbers in de regio graag wilden behouden. Het leidde onder andere tot het spontaan toezenden van 800 brieven naar de Raad van State. Helaas verloor de natuur het toen van het grote geld. Niet lang daarna kocht de provincie Vlietland aan met steun van de overheid. Onder de strikte voorwaarde dat het niet zou worden volgebouwd met vakantiewoningen. In de jaren 90 bleek die belofte helaas al weer vergeten. De plannen voor vakantiewoningen waren terug. Ruim 6.000 mensen lieten in 2005 via een letterlijke rode kaarten actie weten deze plannen niet te zien zitten. Anno 2022 blijkt uit de ruim 17.000 handtekeningen die de petitie voor het behouden van een groen en open Vlietland ophaalde da/t het verzet tegen het volbouwen van Vlietland alleen maar groter wordt in plaats van kleiner. Juist in deze tijden van klimaat-, natuur-, woon- en stikstofcrisis.

## Ontwikkelen van Vlietland

Niemand is tegen het ontwikkelen van Vlietland. Het burgerinitiatief al helemaal niet. We onderschrijven dat de natuurwaarden en de biodiversiteit van het gebied versterkt kunnen worden. We denken alleen dat dat ook op een andere manier kan dan met het bouwen van ruim 200 vakantiewoningen. Zo zouden wij graag de sociaal-maatschappelijke invulling van het gebied vergroten waarbij de leefbaarheid en natuurrecreatie uiteraard voorop staan. Wij vinden het bijzonder dat Dutch Lake Residence de biodiversiteit en natuurwaarden van het gebied wil verbeteren door eerst de natuur af te breken en die natuur door verkaveling en het bouwen van tweede woningen minder ruimte te gunnen. Want let wel: het bestemmingsplan uit 2005 en het huidige concept-bestemmingsplan staan toe dat de Rietpolderweg dwars door het enige aaneengesloten bos mag worden aangelegd en dat alle bomen die in de weg staan gekapt mogen worden. Alle mooie beloftes ten spijt.

## Vorbereidingsbesluit biedt kansen

Wij pleiten voor een ontwikkeling van Vlietland op een manier die de natuur spaart en versterkt en de sociaal maatschappelijke functie van het gebied vergroot. Die ontwikkeling is passend bij de doelen die VolkerWessels nastreeft. Het nemen van een voorbereidingsbesluit biedt daar de mogelijkheid toe. Met een dergelijk besluit kun je een pauze inlassen. Tijdens deze pauze kun je met álle belanghebbenden - dus ook de exploitant en ontwikkelaar - een beter plan ontwikkelen dat recht doet aan de belangen van alle betrokkenen en dat niet alleen de commerciële en financiële belangen van enkelen dient.

## Veiligheid

In de brief van Dutch Lake Residence wordt ook weer het gelegenheidsargument genoemd dat Vlietland veiliger wordt van een vakantiepark. Uit de statistieken blijkt niet dat Vlietland onveiliger is dan andere plekken. De wedervraag is of een gebied veiliger wordt van de bouw van een vakantiepark. Onderzoek toont juist aan dat het omgekeerde het geval is. Het siert Dutch Lake Residence niet dat ze met dergelijke tendentieuze berichtgeving komt in een brief waarin ze anderen het verstrekken van onjuiste informatie verwijt.

## Haastige spoed?

We verbazen ons over de manier waarop Dutch Lake Residence voor eind maart uitzicht op een besluit eist en daarmee het democratische proces onder druk zet. Eerder schreven we dat de raad werd gegijzeld door de angst van het college voor een schadeclaim vanuit Dutch Lake Residence en Recreatiecentrum Vlietland BV. Wordt de raad nu ook gegijzeld door een dwingende projectontwikkelaar? Daarnaast is het het opvallend dat Dutch Lake Residence aangeeft direct over het gebied te kunnen beschikken om er recreatiewoningen te realiseren op basis van het plan uit 2005. Dat er een vastgesteld bestemmingsplan uit 2005 ligt betwist niemand. Maar dat dat betekent dat er nu al gebouwd kan worden is onjuist. Er moet namelijk nog een nieuwe stikstofberekening plaatsvinden en Dutch Lake Residence beschikt nog niet over alle benodigde ontheffingen en vergunningen, waar ook weer beroep tegen aangetekend kan worden.

## Stikstofberekening

Ten aanzien van de bovengenoemde stikstofberekening bepaalde de Raad van State op 2 november 2022 dat de zogenaamde bouwvrijstelling voor stikstofberekeningen van tafel is. Naast de stikstofuitstoot in de gebruiksfase moet nu ook de stikstofuitstoot in de bouwfase van een project worden meegenomen. Deze nieuwe berekening kan pas gemaakt worden als de benodigde zogenaamde Aerius calculator beschikbaar is, Naar verluidt is dat 26 januari. In het geval van Vlietland moet daarbij niet alleen een stikstofberekening worden gemaakt voor de bouw van het vakantiepark en restaurant, maar ook voor de aanleg van 2 grondwallen en het omleggen van de Rietpolderweg en overige infrastructuur voor het park. Al deze onderdelen zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden. De bouw van het een kan niet zonder de bouw van het ander.

## Behoeftte aan vakantiewoningen

Tot slot zien wij graag actuele en lokale onderzoeken tegemoet die aantonen dat er daadwerkelijk behoefte is aan vakantiewoningen op deze plek. Rekening houdend met de

stijgende (hypotheek)rente, inflatie, de gestegen energiekosten, schaarste aan mensen en middelen die ook moeten worden ingezet voor de bouw van 1 miljoen woningen tot 2030 voor permanente bewoning en de wijzigingen in fiscale regelgeving per 1 januari 2023 die het beleggen en verhuren van een tweede woning in korte tijd veel minder aantrekkelijk maken. Dutch Lake Residence refereert aan 2.500 geïnteresseerden. Is dat iedereen die zich heeft aangemeld om op de hoogte te blijven via hun website? Dat hebben veel petitie-ondertekenaars namelijk ook gedaan. En zelfs als deze 2.500 allemaal graag een vakantiewoning en beleggingsobject zouden willen kopen, onderschrijft dit het punt dat dit park slechts is voor wie dit kan betalen. Het gaat immers om 200 woningen. Voor anderen die willen recreëren in Vlietland is straks veel minder ruimte over.

Vriendelijke groet,  
Burgerinitiatief Vlietland