

# 86 vragen aan de wethouder

Over het bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord



# Deel I

**Grondbeslag, beeldkwaliteit en  
inrichting van het gebied**



# Inhoudsopgave deel I



Met de komst van de plannen verandert er veel voor de dagrecreant in Vlietland. Een groot deel van het gebied is niet langer toegankelijk, grote vakantievilla's domineren de omgeving, de verharding van het gebied neemt toe en het aantal parkeerplaatsen neemt af.

1. **Grondbeslag**

2. **Erfafscheidingen**

3. **Beeldkwaliteit**

4. **Parkeren**

5. **Openbaarheid**

6. **Verharding**

7. **Golffaciliteiten**

8. **Historie**

9. **Stedelijke ontwikkeling**

# 1. Grondbeslag

Hoeveel meer grondoppervlak wordt er bebouwd met het nieuwe plan? De getallen en percentages vliegen je om de oren, maar het blijft onduidelijk. Cijfers uit de raadsbrief spreken cijfers uit het bestemmingsplan tegen. De eigen ambtenaren zijn er wel duidelijk over. Het bebouwd oppervlak neemt met 21% toe ten opzichte van het oude plan. De gemeente gaf eerder zelf al aan dat 60 - 70% van het landoppervlak van Vlietland Noord straks bebouwd is.

Maar daar zijn de veranda's niet in meegenomen. Volgens het bestemmingsplan is het toegestaan dat alle woningen een veranda krijgen van 50m<sup>2</sup>. Die 50m<sup>2</sup> mag in het nieuwe plan *buiten* het grondoppervlak van de woning vallen. Bovendien mag bij elke woning een steiger van 10m<sup>2</sup> worden aangelegd. Dat betekent dat bebouwd oppervlak niet met 21% maar met 47% toeneemt in het nieuwe plan. Van 17.505 m<sup>2</sup> in het oude plan naar 32.830 m<sup>2</sup> in het nieuwe plan.

## Standpunt gemeente Leidschendam-Voorburg op bestemmingsplan 'Doorontwikkeling Noord'.

### **Algemene opmerkingen**

Bebouwd oppervlakte recreatiewoningen neemt met 1,41% toe. Totaal bebouwd oppervlakte neemt met 21% toe.

*Bron: standpunt Gemeente Leidschendam-Voorburg op bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord*

*vrezen een percentage van 60/90%.*

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

*Bron: Antwoorden op 93 vragen van Burgerinitiatief Vlietland*

# Grondbeslag

- 25 recreatiewoningen de goothoogte ten hoogste 6 m bedragen;
- f. aan- en uitbouwen en veranda's aan de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
- de maximale grondoppervlakte en de inhoudsmaat zoals genoemd onder sub b, c en d niet mogen worden overschreden door het bouwen van aan- en uitbouwen;
  - per recreatiewoning maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan;
  - de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;

*Bron: bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005*

- i. de maximum bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 8 m;
- j. de afstand van een vrijstaande recreatiewoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1 m;
- k. per recreatiewoning zijn maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> toegestaan;
- l. de afstand van twee-aan-een gebouwde recreatiewoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt aan de niet twee-aan-een gebouwde zijde ten minste 1 m;

*Bron: bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord*

## Vragen aan de wethouder

1. Kan de wethouder bevestigen dat de voorwaarde dat veranda's binnen het maximale grondoppervlak van de woning gebouwd moet worden in het nieuwe plan is vervallen?
2. Kan de wethouder bevestigen dat het bebouwd oppervlak in het nieuwe plan daarmee toeneemt met 47% ten opzichte van het oude plan?
3. Kan de wethouder bevestigen dat de golf faciliteiten er weliswaar niet meer komen, maar wel 12 meter hoge grondwallen van 300.000 kuub industriegrond?

# 2. Erfafscheidingen

De wethouder stelt dat de recreatiewoningen opgaan in het omliggende landschap “zonder harde of hoge erfafscheidingen”. In het bestemmingsplan is niet aangegeven of erfafscheidingen al dan niet hard zijn. Er is wel aangegeven dat ze 2 meter hoog mogen zijn.

- g. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m;
- h. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;

- e. van schotelantennes 3 m;
- f. van tuinmeubilair 2 m;
- g. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 2 m;
- h. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

*Bron: bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord*

## Vragen aan de wethouder

4. Kan de wethouder aangeven waar ze op baseert dat erfafscheidingen niet hard zijn?
5. Kan de wethouder een definitie geven van wat een “hoge erfafscheiding” is?

# 3. Beeldkwaliteit

De wethouder meent dat de beeldkwaliteit van dit plan een stuk beter is dan van het oude plan. Een van de kritiekpunten van de provincie is echter dat de beeldkwaliteit niet duidelijk omschreven wordt in het bestemmingsplan. Daarnaast beschrijven ambtenaren van de gemeente het plan als “bizar hoog” en zijn ze van mening dat de bebouwing met zo’n hoogte “te veel gaat domineren”.

## Reactie en conclusie

Naar aanleiding van de reactie is een paragraaf **beeldkwaliteit** toegevoegd.

Een aantal zaken die mij opvallen is dat op de verbeelding alleen de bestemming Recreatie – Verblijfsreactie te vinden is. Via de regels wordt vervolgens aangegeven wat daarbinnen mogelijk is. Er is dus verder geen enkel beeld over hoe de ruimtelijke invulling van het park is en waar welke functie beoogd is. Ten aanzien van het parkeren hebben wij in het beleid denk ik weinig aanknopingspunten om hierop te sturen. Echter heb ik deze zorgen en de vraag ook uitgezet bij onze collega’s van mobiliteit.

Bron: e-mail provincie 2 juni 2022

subject RE: Overzicht standpunten LV op bestemmingsplan Vlietland

Hoi,  
Het is dan nog even wachten op pzh wat hun plannen zijn mbt inpassing van langzaamverkeersroutes tussen de weg en de woningen. Wel wil ik alvast meegeven dat vanuit ruimtelijk oogpunt de woningen, de wegen en de parkeerplaatsen los moeten komen te liggen van de routes daaromheen. Dit kan het beste middels een groene buffer evt versterkt met een walletje. Dit walletje is met name gewenst denk ik zo rondom de parkeerplaats. Minimale breedte is een smalle dichte bosstrook.

@ [REDACTED]. Kan jij een voorstel doen van een breedte?

Verdere punten alvast:

<![if !supportLists] - <![endif]> goothoogte van 8 meter is bizar hoog voor een vakantiepark. Een laag eraf, met op sommige plekken een souterrain met wel 3 lagen is dan beter voor de landschappelijke inpassing met name aan de randen. Bebouwing gaat anders teveel domineren.

<![if !supportLists] - <![endif]> De grootte van een geschakelde woning wordt niet weergegeven.

<![if !supportLists] - <![endif]> Denk wel dat er een maximum en zonering aangegeven moet worden voor die 10% specials. (extra grote woningen).

<![if !supportLists] - <![endif]> Fietspad door het park is in mijn ogen niet te combineren met fiets, auto en wandelpaden van bezoekers van het Park, maar wellicht kijkt onze verkeersdeskundige daar anders tegenaan.

Groet,

[REDACTED]

Bron: B12 RE Overzicht standpunten LV op bestemmingsplan Vlietland 21 oktober 2021

# Beeldkwaliteit

---

## Vragen aan de wethouder

6. Waarp baseert de wethouder dat de beeldkwaliteit van dit plan verbetert ten opzichte van het oude plan als een duidelijk verbeelding van het plan ontbreekt?
7. Waarom vindt de wethouder 10 meter voor een appartementengebouw erg hoog en vakantiewoningen met een goothoogte van 8 meter niet hoog?
8. Waarom vindt de wethouder woningen die veel dichter op elkaar staan en een groter ruimtebeslag innemen een verbetering ten opzichte van het oude plan?



# 4. Parkeren

De wethouder geeft aan dat het voor het college van belang is dat dagrecreatie in het gebied mogelijk moet blijven en versterkt moet worden. Dat betekent dat er ook voorzieningen voor dagrecreanten moeten zijn waaronder parkeerplaatsen. Er verdwijnen met het nieuwe plan echter ruim 200 parkeerplaatsen. Het is voor zowel de gemeente als de provincie onduidelijk of en waar dat verlies aan parkeerplaatsen gecompenseerd wordt. Dutch Lake Residence geeft expliciet aan dat deze verantwoordelijkheid niet bij hen ligt.

Pag 32:

*De berekende parkeerbehoefte komt neer op 694 parkeerplaatsen, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden. De parkeerbehoefte van het plan wordt binnen het recreatiegebied Vlietland opgelost. Bij de toekomstige horecavoorziening aan het zwemstrand is een ruim parkeerterrein aanwezig (De Gele Lis, 220 parkeerplaatsen). In aanvulling hierop komen er meerdere nieuwe parkeerterreinen, namelijk een groot parkeerterrein tussen het zwemstrand en de A4 (circa 250 parkeerplaatsen) en een parkeerterrein direct achter het restaurant (circa 75 parkeerplaatsen).*

De aanleg van een groot parkeerterrein tussen zwemstrand en A4 moet met de provincie besproken worden. Volgens mij is er geen ruimte voor een extra parkeerterrein tussen zwemstrand en de A4 gezien de aanleg van de PZH-wal.

*Bron: Standpunt gemeente LV op bestemmingsplan V0.2*

## 4. Parkeerbalans

Door het verdwijnen van 468 parkeervakken en het toevoegen van 260 parkeervakken door de nieuwe parkeerplaatsen zullen er 208 parkeervakken minder aanwezig zijn in de nieuwe situatie.

*Bron: Notitie RPS op verzoek van de provincie 8 mei 2022*

# Parkeren

Onduidelijk is wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de parkeersituatie in het gebied. We vragen om de parkeersituatie binnen het gehele recreatiegebied integraal inzichtelijk te maken.

*Bron: C12 RE vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord 4 februari 2022*

- Parkeerproblematiek: door de bouw van de recreatiewoningen en de aanleg van de wallen zullen de parkeerterreinen Weegbree en Egelskop verdwijnen en het parkeerterrein Gele Lis wordt kleiner. De compensatie in het gebied is niet afdoende wat problemen voor de dagrecreanten kan opleveren en de provincie maakt zich hier zorgen om.

*Bron: C5 RE Bestemmingsplan Vlietland; uitkomst wettelijke rondes 26 januari 2022*

In het bestemmingsplan wordt alleen gekeken naar de parkeernorm en –ruimte binnen het plangebied. De parkeerbehoefte van de recreatiewoningen (binnen het park) en van de extra horeca lijkt te worden opgelost maar de beoogde ontwikkelingen gaan tegelijk ook ten koste van bestaande openbare parkeervoorzieningen.

Tegelijkertijd Daarom moet er meer duidelijkheid komen over de parkeersituatie binnen het gehele recreatiegebied. Zeker gezien het verdwijnen van twee bestaande parkeerplaatsen en de verkleining van een derde parkeerplaats. Deze verkleining wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door de extra parkeerplaatsen bij de nieuwe horecavoorziening.

Onduidelijk is wat de gevolgen hiervan zijn voor het gebied. Vraag aan DLR om dit integraal inzichtelijk te maken.

*Bron: gespreksverslag vooroverleg conceptbestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland noord PZH en gemeente LV*

Hi all,

Ik heb van onze jurist zojuist vernomen dat er privaatrechtelijk geen compensatieverplichting overeengekomen is op grond waarvan RCV of DLR parkeerterreinen voor dagrecreatie zou moeten aanleggen. Die verplichting zal dus bij de provincie zelf liggen.

@ [REDACTED] Dicht jij een mooie beantwoording hiervoor?

Met vriendelijke groet,

*Bron: C5 e-mail reactie DLR op vragen over verlies parkeerplaatsen 26 januari 2022*

# Parkeren

## Vragen aan de wethouder

9. Kan de wethouder bevestigen dat de projectontwikkelaar erop rekent dat een deel van de publieke parkeerplaatsen die er nu zijn, straks gebruikt kunnen worden door de eigenaren van de recreatiewoningen?
10. Kan de wethouder bevestigen dat daarmee deze - met publiek geld aangelegde - parkeerplaatsen niet langer beschikbaar zijn voor het algemene publiek en dus de dagrecreant?
11. Kan de wethouder bevestigen dat daarmee het parkeerprobleem voor dagrecreanten toeneemt?
12. Kan de wethouder bevestigen dat parkeerproblemen volgens DLR moeten worden opgelost door met publiek geld nog méér parkeerplaatsen aan te leggen?
13. Kan de wethouder bevestigen dat het aantal parkeerplaatsen voor dagrecreanten in Vlietland op mooie zomerdagen nu al te klein is?
14. Kan de wethouder bevestigen dat er op drukke dagen op ruime schaal in de wegbermen van de Rietpolderweg wordt geparkeerd?
15. Kan de wethouder bevestigen dat dit feitelijk betekent dat de projectontwikkelaar verwacht dat de voor een privaat initiatief benodigde parkeerplekken met gemeenschapsgeld worden bekostigd volgens het principe 'Private Baten - Publieke Lasten'?

# 5. Openbaarheid

De wethouder geeft aan dat de openbaarheid van het gebied gegarandeerd is. Het bestemmingsplan zelf geeft echter aan dat het gebied niet langer openbaar toegankelijk is en dat slechts de fiets- en voetpaden toegankelijk blijven. E-mails van de advocaat van DLR aan de provincie bevestigen dit. DLR geeft aan geen enkele openbare recreatieve voorziening aan te leggen.

## Openbaarheid van percelen

De in het recreatiewoningengebied aanwezige wandel-, fiets- en ruiterspaden dienen openbaar toegankelijk te zijn. De erfpachter heeft daarbij het recht om voor de eigen weg van het recreatiewoningengebied en deze paden een verkeersreglement op te stellen en een slagboom te plaatsen.

*Bron: e-mail advocaat DLR aan provincie 19 februari 2020*

1. De openbaarheid van de percelen. Het is nog onduidelijk wat de provincie met deze bepaling beoogd op het recreatiewoningengebied. Anders dan in het omliggende gebied, zal ontwikkelaar DLR geen openbare recreatieve voorzieningen realiseren. De te ontwerpen infrastructuur zal hoofdzakelijk de benadering van recreatiewoningen en -percelen betreffen. Van openbaar gebied zal geen sprake zijn. Bovendien zal een VVE namens de eigenaars verantwoordelijk worden voor deze gezamenlijke gebieden. Inpassing van voor de omgeving belangrijke paden zal hierin uiteraard worden meegenomen. Openbaarheid in de zin van 'toegankelijkheid' van dergelijke paden zal mogelijk zijn in afstemming met PZH.

*Bron: e-mail advocaat DLR aan provincie 8 april 2020*

van de erfpachter komt. Ook rekening wordt gehouden met het feit, dat het gebied openbaar toegankelijk moet blijven, met uitzondering van het terrein voor verblijfsrecreatie (de recreatie appartementen en recreatiehuisjes).

*Bron: Taxatierapport Frisia 2014*

# Openbaarheid

In de anterieure overeenkomst tussen DLR en de gemeente is daarnaast aangegeven dat de paden niet openbaar zijn. Uit een interne e-mail blijkt dat de gemeente dat zinnetje overwoog weg te lakken, maar dat bleek juridisch niet mogelijk.

5. Realisatie van het project in afwijking van de Planologische Maatregel, de vergunningen en het Handboek Beheer Openbare Ruimte 'Duidelijkheid op straat' (hierna: het Handboek) is niet toegestaan. De paden en wegen zullen niet openbaar worden.

*Bron: anterieure overeenkomst gemeente en DLR 8 juni 2021*

En voor wat betreft de AOK: met [REDACTED] heb ik gesproken over een zinnetje in de AOK waarin staat dat wegen en paden niet openbaar worden (slik). We kunnen dit niet weghalen in de AOK want als er een Woo-verzoek komt (het verzoek van Vrienden van Vlietland is officieel geen Woo-verzoek zo is nu gebleken), dan moeten we kunnen legitimeren dat iets ook echt zwart is gemaakt. Dat kunnen we niet in dit geval.

*Bron: 113 93 vragen van Burgerinitiatief Vlietland*

Uit het bestemmingsplan blijkt dat het villapark zelf niet langer toegankelijk is voor dagrecreanten.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Wel worden fiets- en wandelroutes in het gebied gerealiseerd. Deze routes blijven openbaar toegankelijk. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk.

*Bron: Bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord*

Zoals in 2019 bij de uitgifte van erfpacht is voorzien, wordt het gebied omheind en afgesloten met een slagboom. Desondanks blijven binnen het gebied fiets- en wandelroutes openbaar toegankelijk. Hiermee kan iedereen in het groene en waterrijke gebied blijven recreëren.

*Bron: Bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord*

# Openbaarheid

De eigen ambtenaren geven bovendien aan dat ze niet goed begrijpen hoe openbare fietspaden door het park zich verhouden tot fiets, wandel en autopaden voor eigenaren van de woningen.

<![if !supportLists]> - <![endif]> Denk wel dat er een maximum en zonering aangegeven moet worden voor die 10% specials. ( extra grote woningen).  
<![if !supportLists]> - <![endif]> Fietspad door het park is in mijn ogen niet te combineren met fiets, auto en wandelpaden van bezoekers van het Park, maar wellicht kijkt onze verkeersdeskundige daar anders tegenaan.

Groet,

*Bron: B12 RE Overzicht standpunten LV op bestemmingsplan Vlietland 21 oktober 2021*

## Vragen aan de wethouder

16. Kan de wethouder aangeven waarop de aanname dat het gebied openbaar toegankelijk blijft gebaseerd is, terwijl uit zo veel verschillende bronnen blijkt dat dit niet het geval is?
17. Kan de wethouder aangeven hoe bezoekers in het gebied kunnen recreëren als een groot deel niet meer openbaar toegankelijk is?

# 6. Verharding van het gebied



Met de bebouwing van het gebied neemt ook de verharding toe. Het nieuwe plan zorgt voor 3.000 m2 aan extra verharding. Toch stelt de wethouder dat dit plan tot minder verharding zou leiden dan het oude plan. Waar dat op gebaseerd is, is onduidelijk. Ambtenaren geven aan dat het lastig te zeggen is, omdat de kavelgrootte niet bekend is. Ook doet de wethouder aannames over de ondergrond waarop geparkeerd gaat worden - gras of halfverhard - terwijl in het bestemmingsplan niets wordt aangegeven over de ondergrond van parkeervoorzieningen.

Hoi [REDACTED],  
Lastig om hier op te reageren omdat het lijkt alsof alle horeca nu overal in het gebied mag landen. Als dat zo is dan kunnen ze mi die horeca nu prima combineren met die 300m2 ontvangst en vertrek voorziening. Verder vind ik die 3000 m2 extra voor de woningen wel genoeg aan toename versterking. Dit gaat, naast de steeds lastig wordende landschappelijke inpassing, ook om de dreigende te grote impact op de gewone dagrecreatie. En we zien inderdaad het uitgewerkte plan graag tegemoet.  
Groet,  
[REDACTED]

*Bron: B8 RE BP Doorontwikkeling Vlietland Noord 9 september 2021*

10. Bij hoeveelheid verharding toename ontbreekt nieuwe infrastructuur en terrassen, daarvoor is de kavelgrootte nodig om een inschatting te kunnen maken.

*Bron: B5 bijlage BP Vlietland\_opm GRO*

# Verharding van het gebied

Beperkingen rondom het aan- en uitbouwen van veranda's zijn in het nieuwe plan vervallen.

- 25 recreatiewoningen de goothoogte ten hoogste 6 m bedragen;
- f. aan- en uitbouwen en veranda's aan de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
- de maximale grondoppervlakte en de inhoudsmaat zoals genoemd onder sub b, c en d niet mogen worden overschreden door het bouwen van aan- en uitbouwen;
  - per recreatiewoning maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan;
  - de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;

*Bron: Bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005*

- j. de afstand van een vrijstaande recreatiewoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1 m;
- k. per recreatiewoning zijn maximaal 2 veranda's voor een totaal oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> toegestaan;
- l. de afstand van twee-aan-een gebouwde recreatiewoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt aan de niet

*Bron: Bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord*

## Vragen aan de wethouder

18. Kan de wethouder aangeven waar de aanneming dat er op gras of op halfverharde ondergrond geparkeerd gaat worden op gebaseerd is?
19. Kan de wethouder bevestigen dat de verharding van Vlietland Noord met het nieuwe plan toeneemt ten opzichte van het oude plan?



# 7. Golf faciliteiten

De wethouder geeft aan dat door de wijziging van dit plan bepaalde voorzieningen zoals de golfbaan niet meer kunnen worden aangelegd en dat dit gunstig is voor de dagrecreant die mogelijk verdrongen zou kunnen worden door dit soort faciliteiten.

## Vragen aan de wethouder

20. Kan de wethouder bevestigen dat de golf faciliteiten door de Rijnlandroute en de aanleg van de grondwallen sowieso niet meer kunnen worden aangelegd?
21. Waarom is de wethouder van mening dat golf faciliteiten de bestaande dagrecreant zouden kunnen verdringen, maar de aanleg van 220 grondgebonden vakantievilla's en het daarmee ontoegankelijk maken van een groot deel van het terrein niet?

# 8. Historie

De wethouder geeft aan dat de provincie Vlietland koopt in 1977. De wethouder vermeldt niet dat die aankoop plaatsvindt met een financiële bijdrage van het rijk én onder de voorwaarde dat er nooit tweede woningen gebouwd zouden worden. Er wordt ook niet vermeld dat daarmee het verzet tegen deze plannen net zo oud is als de plannen zelf. In 2005 werden er 6.000 handtekeningen op papier verzameld tegen dit plan en in 2022 17.000 handtekeningen.



Bron: Trouw 13 juli 1977

De bijdrage van het Rijk aan Zuid-Holland is wel gebonden aan een drietal voorwaarden. De terreingedeelten die bestemd zijn voor recreatiegebruik mogen alleen worden ingericht voor dagrecreatie, terwijl het gehele gebied een bestemming moet krijgen die bebouwing weert. Bebouwing ten dienste van dagrecreatie valt buiten deze voorwaarde. Laatste voorwaarde van het Rijk is dat de Meeslouwerpolder een inrichting ten behoeve van het natuurbeheer moet krijgen. Van deze polder is de bovengrond verwijderd, maar tot op dit moment is hij nog niet bij de ontzanding betrokken.

## Vragen aan de wethouder

22. Kan de wethouder bevestigen dat de provincie die aankoop deed met behulp van het rijk en onder de voorwaarde dat er nooit tweede woningen zouden komen?
23. Kan de wethouder aangeven waarom die strikte voorwaarde dat er nooit tweede woningen zouden komen en die het Rijk stelde voor de financiering van de koop van Vlietland, is vervallen?

# 9. Stedelijke ontwikkeling

In de raadsbrief wordt niet onderbouwd waarom vakantievilla's specifiek op deze plek nodig zijn. De behoefte aan villa's op deze plek wordt niet onderbouwd in het bestemmingsplan. Een onderzoek van een terzake deskundige organisatie ontbreekt. Hoewel het aantal eenheden en het gebied met een verblijfsrecreatieve bestemming niet in oppervlakte toeneemt, neemt wel de bebouwde oppervlakte toe door de grondgebondenheid van de woningen. Het ruimtebeslag van de bebouwing stijgt dus. Daarmee is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## Vragen aan de wethouder

24. Kan de wethouder bevestigen dat het ruimtebeslag met het nieuwe plan toeneemt?
25. Kan de wethouder bevestigen dat niet met zekerheid gezegd kan worden dat de woningen beter inpasbaar zijn in de omgeving, omdat een duidelijke beeldkwaliteitsparagraaf ontbreekt en door de impact die het verdubbelen van het grondbeslag heeft op de omgeving?
26. Kan de wethouder bevestigen dat er geen recent onderzoek is gedaan naar de behoefte van deze woningen op deze plek?
27. Kan de wethouder op basis van het bovenstaande bevestigen dat het doorlopen van de laddertoets voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling nodig is?

# Deel IV

Verschillen oud en nieuw plan



# Verschillen oude en nieuwe plan

Onderwerp	Oude plan	Nieuwe plan
1. Totaal bebouwd oppervlak woningen, horeca, veranda en steigers	17.505 m <sup>2</sup>	32.830 m <sup>2</sup> *
2. Aantallen woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 120 vrijstaande woningen</li> <li>• 102 appartementen</li> <li>• 1 bedrijfswoning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 222 vrijstaande of twee-aan-een gebouwde woningen</li> <li>• 1 bedrijfswoning</li> </ul>
3. Maximaal grondoppervlak per recreatiewoningen	80 m <sup>2</sup> (max 10 woningen groter)	80 m <sup>2</sup> (max 10 woningen groter)
4. Maximale inhoud per recreatiewoning	500 m <sup>3</sup>	500 m <sup>3</sup>
5. Maximale nokhoogte van de recreatiewoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 of 8 meter vrijstaande woning</li> <li>• 10 meter appartementenblok</li> </ul>	8 meter
6. Maximale goothoogte recreatiewoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 of 6 meter vrijstaande woning</li> <li>• 8 meter appartementblok</li> </ul>	6 meter
7. Oppervlak aanlegsteiger	6 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>

\*In het oude plan staat dat de maximale grondoppervlakte niet mag worden overschreden door aan- en uitbouw. Deze voorwaarde is in het nieuwe plan komen te vervallen.

# Verschillen oud en nieuwe plan

Onderwerp	Oude plan	Nieuwe plan
8. Veranda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 veranda's 50 m<sup>2</sup> per woning</li> <li>• Moet binnen bebouwd oppervlak en inhoud vallen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 veranda's 50 m<sup>2</sup> per woning</li> <li>• Geen beperkingen in bestemmingsplan</li> </ul>
9. Onderlinge afstand woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 meter zonder veranda of</li> <li>• 6 meter met veranda</li> </ul>	2 meter
10. Oppervlakte horeca en centrale voorzieningen	1000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
11. Schuttingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 1 meter grenzend aan openbaar gebied</li> <li>• Maximaal 2 meter in de rest van het gebied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 1 meter grenzend aan openbaar gebied</li> <li>• Maximaal 2 meter in de rest van het gebied</li> </ul>
12. Slagboom	Geen slagboom genoemd	Slagboom toegestaan
13. Percentage bebouwing	50 - 60 procent	60 - 70 procent

# Verschillen oud en nieuwe plan

Onderwerp	Oude plan	Nieuwe plan
<b>14. Openbaarheid</b>	<p>“Openbaar toegankelijk blijven de stranden, de ligweiden achter de stranden, de wegen en paden door het hele dagrecreatieve gebied en de spartelvijver. Het nieuwe water rondom de eilanden wordt openbaar bevaarbaar.”</p>	<p>“Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Wel worden fiets- en wandelroutes in het gebied gerealiseerd. Deze routes blijven openbaar toegankelijk.”</p> <p>“Zoals in 2019 bij de uitgifte van erfpacht is voorzien, wordt het gebied omheind en afgesloten met een slagboom.”</p>
<b>15. Aantal te kappen of te verplaatsen bomen</b>	Onbekend	Minstens 8.000
<b>16. Grondwallen</b>	Niet in bestemmingsplan.	Niet in bestemmingsplan. Apart vergund buiten het plan om.