

86 vragen aan de wethouder

Over het bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord



Inhoudsopgave



Wethouder Bremer geeft in haar raadsbrief van 7 november 2023 aan waarom het college een voorstander is van het bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord. De afwegingen die het college maakt zijn echter in veel gevallen gebaseerd op aannames. Harde en duidelijke toezeggingen ontbreken in het bestemmingsplan. We zetten hier op een rij waarom er geen enkele garantie is dat dit nieuwe plan beter is dan het oude plan. Integendeel, beide plannen doen weinig tot niets om de natuur te versterken of Vlietland aantrekkelijker te maken voor de dagrecreant.

1. **Deel I - Grondbeslag, beeldkwaliteit en inrichting van het gebied**
2. **Deel II - Natuur en biodiversiteit**
3. **Deel III - Grondwallen**
4. **Deel IV - Verschillen oud en nieuw plan**

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 50m². Die 50m² mag in het nieuwe plan *buiten* het grondoppervlak van de woning vallen. Bovendien mag bij elke woning een steiger van 10m² worden aangelegd. Dat betekent dat bebouwd oppervlak niet met 21% maar met 47% toeneemt in het nieuwe plan. Van 17.505 m² in het oude plan naar 32.830 m² 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 m² 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 m² 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 golffaciliteiten 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]

[redacted]

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

Beeldkwaliteit

Vragen aan de wethouder

6. Waarop 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 dicht 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. Parkeerbilans

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 ruitersporen 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 aannname 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 m² 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 m² 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 aanname 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. Golffaciliteiten

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 golffaciliteiten door de Rijnlandroute en de aanleg van de grondwallen sowieso niet meer kunnen worden aangelegd?
21. Waarom is de wethouder van mening dat golffaciliteiten 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



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 II

Natuur en biodiversiteit



Inhoudsopgave deel II



De bouwplannen hebben enorme gevolgen voor de natuur in Vlietland. Alle bomen, struiken en andere beplanting worden verwijderd, alle dieren moeten weg en de bodem wordt afgegraven. Of de biodiversiteit met het nieuwe plan toeneemt is maar de vraag. Maar dat is wel degelijk wat de ontwikkelaar beweert en een bewering die wethouder overneemt in de raadsbrief. Echt harde toezeggingen staan er niet in het bestemmingsplan.

10. Natuurvriendelijke oevers

11. Biodiversiteit

12. Kwaliteit van de bomen

13. Ecologische verbindingsroute

14. Natuurwaarden

15. Ontwrichting van het gebied

16. Afgraven van de bodem

17. Ruimtelijk beleid

10. Natuurvriendelijke oevers

De wethouder geeft aan dat er gesteld kan worden dat er “honderden meters natuurvriendelijke oevers worden aangelegd”. In het bestemmingsplan staat echter dat dit slechts wordt “geambieerd”. Aanlegsteigers hebben een negatief effect op natuurvriendelijke oevers. De aanlegsteigers in het nieuwe plan zijn twee keer zo groot als in het oude plan. Volgens het nieuwe bestemmingsplan is de bouw van één aanlegsteiger per woning toegestaan.

Recreatiepark Vlietland ambieert om een groot deel van de te realiseren oevers, natuurvriendelijk uit te voeren. talud met een gradiënt van 1:3 gehanteerd. Dit draagt bij aan de doelstellingen voor meer natuurinclusiviteit in h

Bron: bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord

3. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m mag bedragen
n. per recreatiewoning is de bouw van één aanlegsteiger toegestaan van ten hoogste 10 m².

Bron: bestemmingsplan doorontwikkeling Vlietland Noord

Vragen aan de wethouder

28. Kan de wethouder bevestigen dat er op basis van het bestemmingsplan geen garantie is dat die natuurvriendelijke oevers er daadwerkelijk komen?
29. Kan de wethouder bevestigen dat de aanleg van een veelvoud aan steigers van 10m² en veelvuldig afmeren aan die steigers een negatief effect hebben op natuurvriendelijke oevers en de aanleg van natuurvriendelijke oevers onmogelijk maken?
30. Heeft de wethouder informatie beschikbaar over de huidige lengte van de waterkanten en de natuurkwaliteit daarvan?

11. Biodiversiteit

De wethouder geeft aan dat met de aanleg van het villapark de biodiversiteit in het gebied toeneemt. Zoals aangegeven door de erfpachter moeten voor de aanleg van het villapark en de grondwallen alle bomen, bosjes en andere vormen van begroeiing worden verwijderd of verplaatst en de grond moet worden afgegraven. De natuur zal decennia nodig hebben om daarvan te herstellen. In het ontwikkelingsperspectief Vlietland Noord is dan ook aangegeven dat vernieuwing van het bos gefaseerd gebeurt en niet door massale kap.

- 2) Vrijwel alle bomen op de gronden die in erfpacht worden uitgegeven aan RCV zullen verwijderd moeten worden ten behoeve van de ontwikkeling van deze gronden tot recreatiewoningenpark zodat het voor RCV niet van belang is wat de staat van deze bomen is. Dit tenzij de betreffende erfpachtgronden onverhoopt moet worden

Bron: Opmerkingen RCV proces verbaal oplevering gronden erfpacht 14 november 2018

In de bosvakken zal in overleg met de gebiedspartijen herplant plaatsvinden met een soortenrijker assortiment van bomen en struiken. En een goed bosrandbeheer (kartelen, inplanten met gewenste struiken) zorgt voor geleidelijke overgangen naar de ligweides en draagt bij aan de toename van soorten insecten, vogels en kleine zoogdieren. En geeft een hogere biodiversiteit. Het gefaseerd vernieuwen van de bospercelen is opgenomen in het plan van aanpak van Staatsbosbeheer en vormt de basis voor deze werkzaamheden.

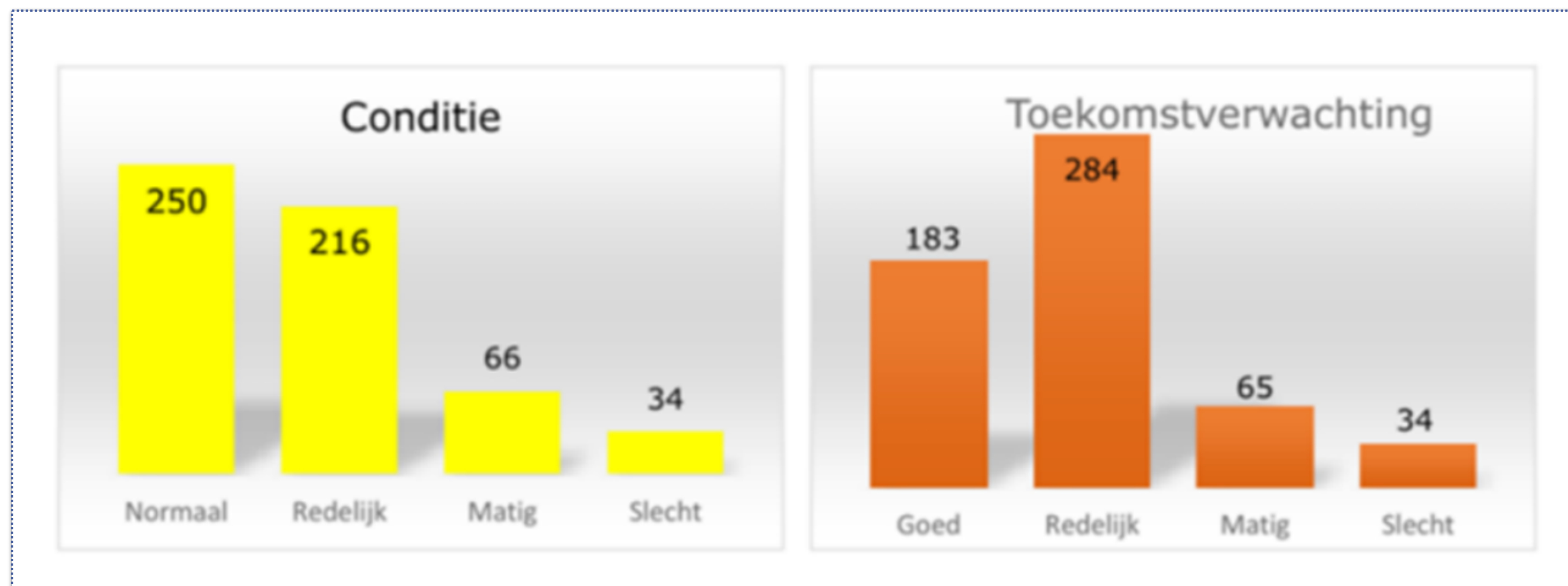
Bron: Ontwikkelingsperspectief Vlietland

Vragen aan de wethouder

31. Kan de wethouder bevestigen dat gefaseerd vernieuwen van het bos in Vlietland Noord onmogelijk is door de aanleg van het villapark en de grondwallen?

12. Kwaliteit van de bomen

In de raadsbrief wordt een stukje tekst opgenomen uit het ontwikkelperspectief Vlietland. Daarin wordt een beeld geschetst van de deplorabele toestand van een bos. Dit tekstje gaat echter niet over het bos in Vlietland Noord. Dat deel van Vlietland is namelijk in dit opzicht buiten het ontwikkelperspectief gehouden. Maar de kwaliteit van het bos in Vlietland Noord is wel degelijk in kaart gebracht. Als voorbereiding op het kappen van alle bomen heeft DLR in 2020 - vóór de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan - een inventarisatie laten uitvoeren. De conclusie? Het overgrote deel van de 8.000 onderzochte bomen, verkeert in redelijk tot goede conditie en heeft een redelijk tot goede toekomstverwachting. Slechts een klein deel heeft geen toekomst.



Bron: Boominventarisatie Vlietland, Hoogendoorn Boomadvies BV, april 2020 | Opdrachtgever: DLR.

Vragen aan de wethouder

32. Kan de wethouder bevestigen dat in de raadsbrief een tekst is geciteerd over de kwaliteit van het bos in Vlietland Noord(oost) die geen betrekking heeft op Vlietland Noord(oost)?

Kwaliteit van de bomen

Vragen aan de wethouder

33. Kan de wethouder bevestigen dat hiermee een valse voorstelling van zaken wordt gegeven rond de kwaliteit van het bos in Vlietland Noord(oost)?
34. Kan de wethouder bevestigen dat DLR al ver vóór het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan, wist dat het bos in Vlietland Noord grotendeels in redelijk tot goede staat verkeert?
35. Kan de wethouder bevestigen dat DLR onterecht de indruk wekt dat het bos in Vlietland Noord in slechte staat is?
36. Kan de wethouder bevestigen dat DLR dus onterecht de suggestie wekt dat het bos hoe dan ook gekapt moet worden, ongeacht de bouwplannen?

13. Ecologische verbindingroute



Vlietland ligt midden op een kruising van zeer schaarse ecologische verbindingroutes in dit uiterst verstedelijkte gebied.

- Route 1 loopt van Leidschendam langs de A4 noordwaarts via Leidschendammerhout, Vogelplas Starrevaart, Vlietland, Oostvlietpolder, Polderpark Cronesteyn en verder naar het noorden.
- Route 2 kruist Ter hoogte van Vlietland kruist deze verbindingszone route 2 die het ecologisch waardevolle duingebied verbindt met het Groene Hart. Op dit punt staat een ecoduct over de A4 gepland. Iets ten zuiden van het geplande huizenpark ligt een ecologische tunnelverbinding onder de A4 richting het Groene Hart.

Beide routes zijn bedoeld om de hoge natuurwaarden in Vlietland de kans te geven op ‘kruisbestuiving’ met omliggende gebieden.

Vragen aan de wethouder

37. Is de wethouder bekend met de rol die Vlietland vervult als ecologische verbindingroute?
38. Kan de wethouder bevestigen dat deze rol als ecologische verbindingroute met de komst van het recreatievillapark wordt bedreigd?
39. Kan de wethouder aangeven in hoeverre dit gegeven een rol speelde in de positieve beoordeling van de ontwikkelplannen door het college? Wat waren de afwegingen?

14. Natuurwaarden

Over de fauna die in Vlietland voorkomt, wordt in de raadsbrief niet gerept. Dat is opvallend, want een serie ecologische rapporten - opgesteld op verzoek van DLR om een ontheffing te verkrijgen op de Wet Natuurbescherming - toont overtuigend aan dat Vlietland Noord waardevol is voor de natuur. Onder andere vanwege de aantallen en soorten dieren die zich daar ophouden. Zo komen er onder andere de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis, Rosse vleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Ransuil, Buizerd, Sperwer, Boomvalk, Bosuil, Havik, Steenmarter, Bunzing, Boommarter, Vos, Haas, Konijn, Bosmuis en Rosse Woelmuis voor. Vlietland vormt voor veel van deze dieren een essentieel foerageergebied.

De bospercelen vormen geen lijnvormig element. Als foerageergebied heeft het plangebied wel een functie. De afwisseling van bospercelen met grasland en de ligging aan het meer maken het een goede combinatie voor foerageergebied. Bovendien is geen verlichting aanwezig in het plangebied.

Bron: Quicksan Wet natuurbescherming, rapport uit april 2020

4.1 Vleermuizen

Gedurende de veldonderzoeken zijn in totaal zes vleermuissoorten waargenomen (zie 4):

- Gewone dwergvleermuis.
- Gewone grootoorvleermuis.
- Laatvlieger.
- Rosse vleermuis.
- Ruige dwergvleermuis.
- Watervleermuis.

Bron: Nader onderzoek vleermuizen roofvogels, uilen en marters in het kader van de Wet natuurbescherming, rapport uit oktober 2021

Natuurwaarden

4.2 *Vogels met jaarrond beschermde nesten*

Gedurende de veldonderzoeken zijn in totaal 5 soorten met jaarrond beschermde nesten en 1 soort met niet-jaarrond beschermd nest waargenomen (zie 11):

- Boomvalk
- Bosuil (niet jaarrond)
- Buizerd
- Havik
- Ransuil
- Sperwer

Bron: Nader onderzoek vleermuizen roofvogels, uilen en marters in het kader van de Wet natuurbescherming, rapport uit oktober 2021

Binnen het plangebied is essentieel foerageergebied aanwezig. De grote aantallen gewone dwergvleermuizen in het gebied met de nadruk op de kraamperiode in het aantal foeragerende dieren, maken duidelijk dat het gebied van essentieel belang is voor gewone dwergvleermuizen die hun kraamkolonies in de bebouwde kom van Voorschoten, Leiden of Leidschendam hebben. Tevens vormen de bomen en oevers van waterpartijen een vliegroute.

Bron: Nader onderzoek vleermuizen roofvogels, uilen en marters in het kader van de Wet natuurbescherming, rapport uit oktober 2021

Vragen aan de wethouder

40. Is de wethouder op de hoogte van de genoemde natuurwaarden in Vlietland Noord?
41. Heeft de wethouder kennisgenomen van de hierboven genoemde rapporten? Zo ja, wanneer?

Natuurwaarden

Vragen aan de wethouder

42. Hebben de gegevens uit deze rapporten en de feitelijke stand van zaken een rol gespeeld bij de positieve beoordeling van de ontwikkelplannen in Vlietland Noord? Zo ja, wat waren de afwegingen?
43. Heeft de wethouder gegevens beschikbaar over de huidige aanwezigheid van waardevolle flora en fauna in en om de watertjes in het te vergraven deel van het plangebied?

15. Ontwrichting van het gebied

Door de aanleg van het recreatievillapark en een grondwal wordt het gehele gebied voor langere tijd ontwricht. Alle bomen in het gebied worden gekapt of verplaatst, al het struweel wordt verwijderd, alle grasvelden met ligweides worden verwijderd, grond wordt afgegraven en een gigantische hoeveelheid industriegrond van elders wordt opgebracht. Zo blijkt uit de activiteitenplannen. Dit hele proces gaat jaren duren. Het gebied wordt voor lange tijd een bouwput en het wordt letterlijk ongeschikt gemaakt voor dieren om in te leven. Maar ook voor dagrecreanten zal Vlietland niet erg aantrekkelijk zijn in deze periode.

of jongen worden uitgesloten. Alle bomen worden verwijderd en er wordt een berg grond neer gelegd. Dan is het gebied ongeschikt voor deze soorten. Om de dieren te bewegen het gebied te verlaten zal voor verwijdering van de bomen alle lagere vegetatie van heesters worden verwijderd, zodat de dekking al verdwenen is. Voor het verwijderen van heesters en

Bron: Bron: Notitie reactie verzoek aanvullingen ontheffing wet natuurbescherming, 8 april 2022

Vragen aan de wethouder

44. Heeft de wethouder inzicht in de consequenties voor de dagrecreanten in de uitvoeringsfase van de plannen?
45. Hoelang wordt (een deel van) het gebied onbruikbaar voor dagrecreanten?
46. Kunnen zij tijdens de ontwikkelfase überhaupt nog recreëren in het gebied?
47. Welke maatregelen worden genomen om de grote groep gebruikers tijdens de ontwikkelfases een alternatief te bieden?

16. Afgraven van de bodem

Het vergraven van de bodem in het gebied is desastreus voor de biodiversiteit en eventueel herstel neemt tientallen jaren in beslag. De bodem in Vlietland Noord is decennialang met rust gelaten en heeft daardoor de kans gekregen te rijpen tot een delicaat en zeer waardevol ecologisch systeem. Zo'n bodem is de voorwaarde voor een rijk en evenwichtig biodivers systeem, in een wisselwerking tussen onder- en bovengronds leven. Vernieling daarvan is niet te compenseren: het duurt opnieuw 50 jaar voor dezelfde kwaliteit weer is bereikt. Dat ook de gemeente het belang inziet van een goede bodemkwaliteit wordt onder andere duidelijk in het bestemmingsplan landelijk. Daar staat in de regels 28 keer vermeld dat het niet is toegestaan de bodem af te graven.

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;

Bron: Regels Ontwerpbestemmingsplan Landelijk - 2

Vragen aan de wethouder

- 48. Zijn de onomkeerbare gevolgen voor de bodem meegewogen bij de positieve beoordeling van de ontwikkelplannen door het college?
- 49. Zo ja, wat waren daarbij de afwegingen?
- 50. Kan de wethouder bevestigen dat in het bestemmingsplan landelijk gebied regels zijn opgenomen die bedoeld zijn om de bodemkwaliteit te bewaken?
- 51. Waarom wordt het afgraven van de bodem dan wel toegestaan in Vlietland Noord?

17. Ruimtelijk beleid

In een recente brief van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten van Zuid-Holland, over hun Ruimtelijk Voorstel ‘Ruimtelijke koers voor Zuid-Holland’ kiest de provincie voor een nieuwe koers voor hun ruimtelijk beleid.

Keuze voor een nieuwe koers

Conclusie van de uitgevoerde analyse en verkenning is dat doorgaan met het huidige beleid – dat vooral is gericht op accommoderen van opgaven op basis van behoefteramingen – geen pad is om alle waarden van Zuid-Holland waarop wij trots zijn, ook voor de toekomst te kunnen behouden. Door vooral te accommoderen stellen we ons reactief op en zitten we onvoldoende zelf aan het stuur van de integrale ruimtelijke ontwikkeling die nodig is voor een krachtig Zuid-Holland.

Provincie Zuid-Holland kiest voor een nieuwe koers die de provincie wil verankeren in het omgevingsbeleid. De nieuwe koers gaat uit van meer sturen op kwaliteit dan op kwantiteit, waarbij water en bodem sturend nog meer als randvoorwaarde wordt gehanteerd. De nieuwe koers wordt

Bron: Bestuurlijke samenvatting Ruimtelijk Voorstel in het kader van de Ruimtelijke Puzzel | 24 oktober | PZH-2023-839984205

Vragen aan de wethouder

52. Heeft de wethouder kennis genomen van de nieuwe ruimtelijke koers van de provincie?
53. In hoeverre gaat gemeente Leidschendam-Voorburg deze nieuwe koers ook toepassen op een zo belangrijke ruimtelijke opgave als de ontwikkeling van Vlietland Noord?

Deel III

Grondwallen



Inhoudsopgave deel III

Om het vakantievillapark worden 12 meter hoge grondwallen aangelegd met industriegrond. Er zijn vragen over nut en noodzaak van die grondwallen, over de veiligheid ervan en over de manier waarop de vergunning voor deze wallen is verleend.

18. Relatie met het bestemmingsplan

19. Afmetingen

20. Vervuilde grond

21. Veiligheid

22. Geluidwering

23. Vergunningverlening

24. Looptijd van de vergunning

18. Relatie met bestemmingsplan

In de raadsbrief schrijft de wethouder dat er nog veel onbekend is over de precieze inrichting van het gebied als het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld zou worden. Een aantal zaken zijn op dit moment echter al wel duidelijk volgens de wethouder, waaronder de komst van wat de wethouder “ een lage wal” noemt. Volgens de erfpachtovereenkomst moet het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 gewijzigd worden voor de aanleg van deze grondwallen. In de praktijk blijkt dat niet te zijn gebeurd.

onder meer, uit (i) zich niet verzetten tegen een wijziging van het _____
Bestemmingsplan Vlietland Oost 2005 die nodig is om de RCV-wallen te kunnen _____
realiseren, (ii) het - om niet - aan Erfpachter in erfpacht uit te geven van de _____
gronden waarop de RCV-geluidwallen kunnen worden aangelegd, een en ander _____

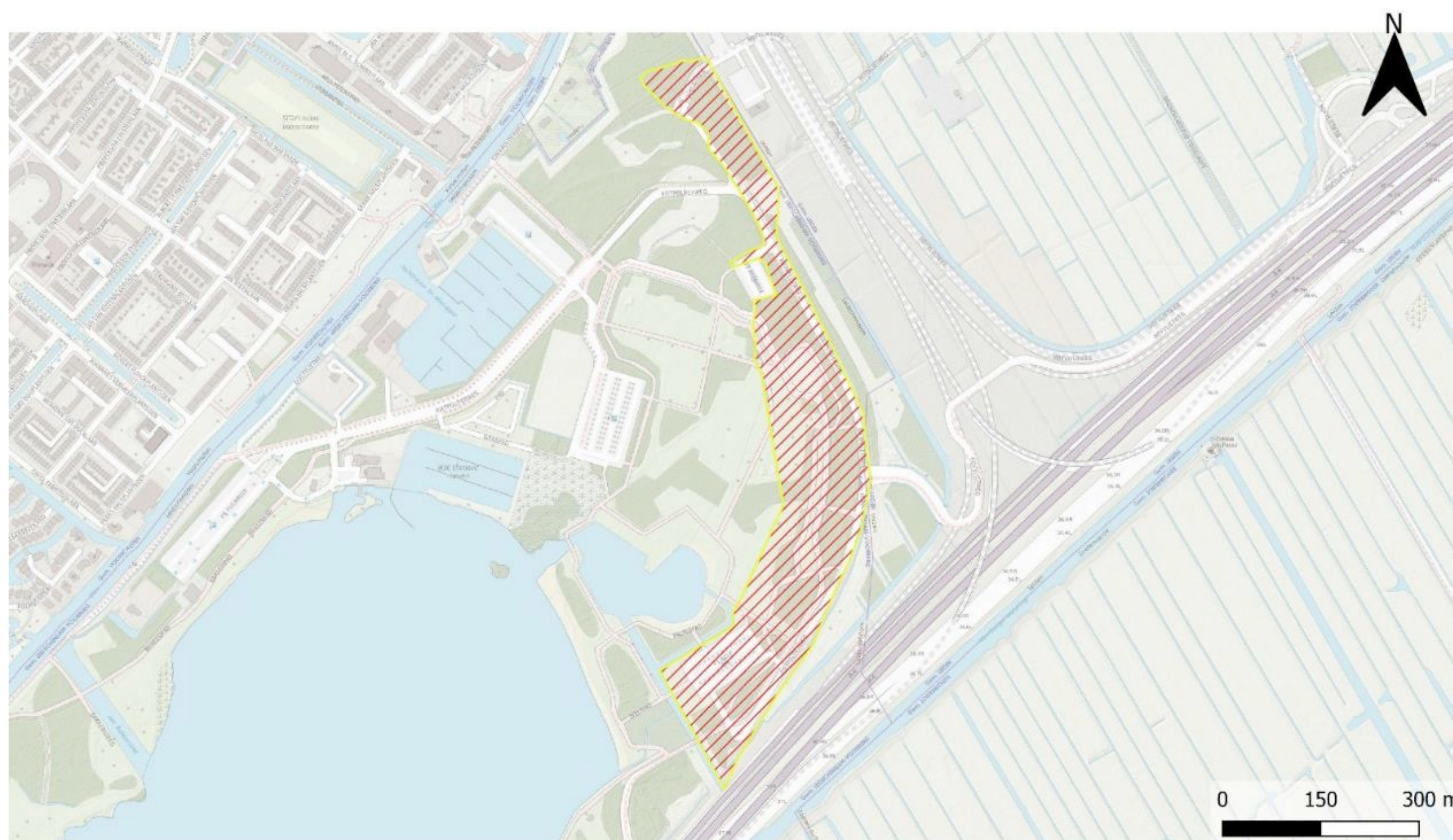
Bron: Erfpachtovereenkomst recreatiegebied Vlietland tussen RCV en PZH | 2019

Vragen aan de wethouder

54. Kan de wethouder bevestigen dat de grondwallen een integraal en zelfs voorwaardelijk onderdeel zijn voor het te bouwen vakantiepark?
55. Kan de wethouder toelichten waarom dit onderdeel van de ontwikkelplannen dan toch buiten het ontwerpbestemmingsplan is gebleven en het bestemmingsplan uit 2005 op dit onderdeel niet is gewijzigd. Ook al werd dit wel nodig geacht?

19. Afmetingen

De grondwal bestaat uit 3 losse delen en wordt in totaal zo'n 900 meter lang. De hoogte is circa 12 meter. Door deze hoogte wordt de basis zo'n 60 meter breed. Het ruimtebeslag is dus grofweg $60 \times 900 \text{ meter} = 54.000 \text{ m}^2$. Op dat oppervlak moeten alle bomen - circa 1740 stuks -, struiken, kruidlaag etc. verdwijnen. Alle schuil-, nest-, fourageer-, rust- en verblijfplekken van de dieren die van dit gebied gebruikmaken, worden vernietigd. In totaal wordt er op dat oppervlak circa 300.000 kuub grond aangebracht.



Legenda

▨ Begrenzing geluidswal

Vragen aan de wethouder

56. Is de wethouder bekend met bovengenoemde afmetingen van de geplande grondwal?
57. Kan de wethouder aangeven waarom het college een appartementenblok van 10 meter hoog vindt, maar een grondwal van 12 meter laag?

20. Vervuilde grond

De grondwal bestaat uit zo'n 300.000 kuub grond van de klasse 'industrie'. Dit is dus geen schone grond. Het is in de regel ook geen grond die uit Nederland afkomstig is, zoals onder andere blijkt uit informatie op de website van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport en uit het artikel "Door perverse prikkels importeert Nederland jaarlijks duizenden tonnen vervuilde grond" van Follow The Money. Uit datzelfde artikel blijkt dat het verwerken van die vervuilde grond uit het buitenland heel lucratief kan zijn, maar vaak ook veel vuiler is dan is toegestaan en daardoor een gevaar vormt voor de omgeving. Het is geen onbekend fenomeen voor Vlietland. Bij het verondiepen van de Meeslouwerplas is ook grond gebruikt die vuiler was dan was toegestaan.

Kwaliteit van geïmporteerde grond

De Nederlandse overheid kan moeilijk bepalen of grond uit het buitenland aan de Nederlandse wet- en regelgeving voldoet. Hierdoor kan de grond van onvoldoende kwaliteit zijn. Grond uit België lijkt voor een belangrijk deel uit industriegebieden of uit de grond- en waterbouw te komen.

Bron: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/bodemtoezicht/geimporteerde-grond>

Licht vervuilde grond importeren heeft voordelen voor een aannemer of projectontwikkelaar: de verzender betaalt voor het transport en de reiniging, er is altijd snel grond beschikbaar, en hij houdt er soms nog een mooi centje aan over. Waar 'schone' grond in Nederland tot ongeveer 30 euro per kubieke meter [⊕] kan kosten, is de schoongemaakte, geïmporteerde grond vaak een stuk goedkoper, en krijgen de aannemers soms nog geld toe.

Bron: <https://www.ftm.nl/artikelen/handel-in-grond>

Vervuilde grond

Bouwbedrijf BAM heeft niet voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie Zuid-Holland inzake het opleveren van de Meeslouwerplas, Vlietland. Daarom mag het bestuur van het Hoogheemraadschap de eindoplevering door BAM niet accepteren. Doet men dat toch dan zullen het Recreatiecentrum Vlietland, Vogelwerkgroep Vlietland, de Werkgroep Milieubeheer Leiden, de Beheerscommissie Vogelplas Starrevaart het hoogheemraadschap aansprakelijk stellen voor alle schade en alle mogelijke rechtsmiddelen gebruiken om hun belangen te behartigen.

Bron: <https://vlietnieuws.nl/2023/12/10/bam-voldeed-niet-aan-eisen-meeslouwerplas-vlietland/>

Vragen aan de wethouder

58. Is de wethouder bekend met het feit dat met de ingang van de omgevingswet de gemeente verantwoordelijk wordt voor de bodemkwaliteit?
59. Is de wethouder bekend met het feit dat vervuilde grond meestal geïmporteerd is en dat de certificaten van die grond vaak niet overeenkomen met de samenstelling van de grond?
60. Kan de wethouder aangeven hoe de gemeente waarborgt dat de vervuilde grond geen risico voor de bodemkwaliteit of het oppervlakte water oplevert?

21. Veiligheid

De grondwallen vormen om meerdere redenen een risico voor de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu. Zo zijn er risico's met betrekking tot het uitlekken van de verontreiniging van de grond in bodem, grond- en oppervlaktewater en de mogelijke instabiliteit van de grondwal. Verschijnselen als afschuiving, 'squeezen' en de conditie van de ondergrond baren omwonenden en andere belanghebbenden zorgen. En het geotechnisch rapport geeft daar ook reden toe:

- De veiligheid tegen squeeze blijkt onvoldoende.
- De veiligheid tegen afschuiven blijkt net voldoende.

In het laatste geval is de berekende veiligheidswaarde 1,01 terwijl de grenswaarde ligt bij 1,0. Opmerkelijk is dat de gebruikelijke onnauwkeurigheidsmarge van 10% niet wordt toegepast. Bovendien blijkt het geotechnisch rapport te zijn opgesteld nádat de grondwallen al waren vergund.

De berekende veiligheid tegen afschuiven van deze eindsituatie is 1,01. Dit is net voldoende.

De maatgevende glijcirkel omvat een beperkt deel van de zichtwal. Uit het overzicht van de veiligheden die bij de tientallen met het model berekende glijcirkels zijn bepaald, blijkt echter dat de veiligheid tegen afschuiven langs grotere glijcirkels nauwelijks groter is; zie de volgende figuur.

Bron: Adriaan Veer Geotechnisch Advies | 22 maart 2021

De weerstand tegen squeeze wordt bepaald door de ongedraineerde schuifsterkte (c_u of f_{undr}) van het veen. Voor de initiële situatie is voor de representatieve waarde conform NEN 9997-1, tabel 2b uitgegaan van 10 kN/m². Met een partiële factor van 1,5 geeft dit een rekenwaarde van 6,66 kN/m². Met deze initiële waarde, in combinatie met de volledige ophoging, is de veiligheid tegen squeeze 0,65. Dit is onvoldoende.

Bron: Adriaan Veer Geotechnisch Advies | 22 maart 2021

Veiligheid

Dat de veiligheid tegen squeezen onvoldoende is, betekent ook dat de veiligheid tegen het uitlogen van gevaarlijke stoffen onvoldoende is. De projectontwikkelaar heeft bij vragen over het gebruik van industriegrond herhaaldelijk aangegeven dat de grond aan de wettelijke eisen voldoet en het gebruik is toegestaan. Dat dat geen garantie geeft op het voorkomen van problemen laat het zeer recente uitlogen van gevaarlijke stoffen in het water onder de Tjalmaweg in Katwijk zien. Ook daar is herhaaldelijk gewezen op de risico's. Ook daar beriep de aannemer zich op het feit dat het materiaal voldeed aan de wettelijke eisen

In het geval van verlies van Bishopstabiliteit of squeezen uit zich dat (ook) in een zetting van (een deel van) de zichtwal. Indien materialen worden toegepast die, bijvoorbeeld vanwege uitlogen, niet onder een bepaald niveau mogen zakken, kan dit grote consequenties hebben.

Bron: Adriaan Veer Geotechnisch Advies / 22 maart 2021

Eerder zijn mogelijk schadelijke stoffen in het water gevonden. De gemeente Katwijk denkt dat die stoffen verband houden met [de omstreden bouwstof Beaumix](#), die is gebruikt tijdens de werkzaamheden aan de Tjalmaweg. [In mei werd de weg heropend.](#)

Bron: Omroep West / 6 oktober 2023

De gemeente Katwijk zegt bezorgd te zijn over de mogelijke risico's voor het milieu en de volksgezondheid. Het materiaal dat bij dit project is gebruikt, voldoet volgens aannemer Boskalis echter aan de wettelijke eisen.

Bron: Omroep West / 9 oktober 2023

Veiligheid

Vragen aan de wethouder

61. Is de wethouder bekend met het geotechnisch rapport over de grondwallen?
62. Kan de wethouder toelichten hoe de vergunningsaanvraag kan stellen dat 'wordt uitgesloten dat instabiliteit kan optreden'? Het geotechnisch rapport was toen nog niet opgesteld.
63. Vindt de wethouder het acceptabel dat de gebruikelijke onnauwkeurigheidsmarge van 10% bij het inschatten van het risico op afschuiving niet in acht is genomen?
64. Is er onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen voor woningen in de buurt van de grondwal als er onverhoopt wél afschuiving of squeezing optreedt?
65. Hoe kunnen de genoemde risico's zijn betrokken bij het besluit om de gevraagde vergunning te verlenen als het genoemde geotechnisch rapport pas is opgesteld nádat de vergunning was verleend?
66. Is er onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen voor de weg, tunnelbak etc. van de Rijnlandroute - direct achter de geplande grondwal - indien er onverhoopt wél afschuiving of squeezing optreedt?

Veiligheid

Vragen aan de wethouder

67. Welke partij is aansprakelijk voor eventuele schade en herstel die tijdens en na de aanleg van de grondwal wordt veroorzaakt?
68. Beschikt de wethouder over informatie betreffende de conditie van de ondergrond, die als fundering voor vele tienduizenden tonnen grond moet dienen?
69. Is bekend dat die ondergrond bestaat uit de in de jaren 70 uitgegraven bovenlaag van de huidige plas, die ongeschikt was voor bijvoorbeeld wegebouw en dergelijke toepassingen en die tot de dag van vandaag nog steeds inklinkt en ‘werkt’?
70. Kan de wethouder bevestigen dat de constatering dat de veiligheid tegen squeeze onvoldoende is reden tot zorg is?
71. Deelt de wethouder daarmee ook onze zorgen dat verontreinigingen uit de gebruikte grond zich door squeeze kunnen verspreiden in de - nu nog - schone grond eronder en/of in het grond- of oppervlaktewater?

22. Geluidwering

Het principe van ‘functioneel toepassen’ bepaalt volgens het Besluit Bodemkwaliteit dat bij een grondwal niet meer grond wordt opgebracht dan volgens gangbare maatstaven nodig is voor de beoogde functie en voor het beoogde resultaat. De vraag is wat de beoogde functie van deze grondwallen eigenlijk is. Volgens de Wet geluidhinder zijn recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Volgens het akoestisch onderzoek in het bestemmingsplan is de geluidbelasting van de recreatiewoningen acceptabel. Dat impliceert dat geluidswallen - zeker van deze enorme omvang - niet nodig zijn. Hoe kan er dan sprake zijn van ‘functioneel toepassen’? Als de geluidbelasting acceptabel is, zijn geluidswallen immers niet nodig. Is er geen nuttig toepassing? Dan wordt volgens de Nota van toelichting op artikel 5 van het Besluit bodemkwaliteit het aanleggen van een geluidswal in een gebied zonder geluidsgevoelige objecten gezien als middel om zich te ontdoen van afvalstoffen.

In bijlage 5 zijn de berekeningsresultaten van de rekengrids op beide toetshoogten ten gevolge van het wegverkeer opgenomen. Voor de Rijksweg A4 en de RijnlandRoute (N434) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een deel van het plan overschrijdt. Dit geldt voor zowel een toetshoogte van 1,5 meter als 4,5 meter. Desondanks wordt nergens in het gebied de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Voor de recreatiewoningen kan een dergelijke geluidbelasting acceptabel worden geacht.

Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï recreatiegebied Vlietland te Leidschendam | 16 maart 2022

bodemkwaliteit is bepaald dat eerste sprake is van een geluidswal als bedoeld in artikel 35 als daar geluidsgevoelige objecten aanwezig zijn in de omgeving. Van belang is dat de aangelegde wallen gebruikt worden ter beperking van geluidsoverlast van de aan de grens van het plangebied gelegen aan te leggen wegaansluiting op de A4 en daarmee nuttig zijn.

Bron: Plan van Aanpak GBT Dutch Lake Residence | 17 April 2020

Geluidwering

Er mag ten eerste niet meer materiaal worden toegepast dan nodig is voor de toepassing, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het aanleggen van een geluidswal die hoger is dan nodig om het geluid te weren. Ten tweede mag er ook geen toepassing plaatsvinden die niet volgens gangbare maatstaven nodig is op de plaats waar en onder de omstandigheden waaronder wordt toegepast. Aan die maatstaven wordt onder meer inhoud gegeven door technische inzichten, normen, producteisen mede met het oog op verwachte ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied. Zo wordt een geluidswal in een gebied zonder geluidsgevoelige objecten gezien als een middel om zich te ontdoen van afvalstoffen.

Bron: Nota van toelichting op het Besluit bodemkwaliteit

Vragen aan de wethouder

72. Is bij de overwegingen om de vergunning te verlenen rekening gehouden met het principe van ‘functioneel toepassen’?
73. Zo ja, wat waren hierbij de overwegingen?
74. Zijn er alternatieve maatregelen besproken die veel minder natuur verwoesten en minder of geen risico's op vervuiling met zich meebrengen?
75. Zo ja, wat waren de overwegingen bij de uiteindelijke keuze? Zo nee, waarom niet?

23. Vergunningverlening

Op 22 januari 2021 werd een vergunning voor de grondwallen aangevraagd. Slechts 13 dagen later op 4 februari 2021 werd deze vergunning voor “nieuwe grondlichamen (geluidswallen) ten behoeve van toekomstige recreatiewoningen Vlietland” al verleend. Dit alles gebeurde een jaar voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. De aanvraag en gunning is naar verluidt niet op het gebruikelijk digitale platform gepubliceerd, maar alleen in Het Krantje. Dit is een publicatie die alleen in Leidschendam-Voorburg wordt bezorgd waardoor onder andere de directe burens van de grondwallen niet op de hoogte werden gesteld.

Vragen aan de wethouder

76. Klopt het dat de vergunning 22 januari 2021 is aangevraagd?
77. Waar is die aanvraag gepubliceerd?
78. Klopt het dat de vergunning 13 dagen later op 4 februari 2021 is verleend?
79. Waar is het verlenen van de vergunning gepubliceerd?
80. Kan de wethouder aangeven hoe is beoordeeld of deze grondwallen een functionele toepassing hebben als het bestemmingsplan nog niet gepubliceerd was en het akoestisch onderzoek nog niet had plaatsgevonden?
81. Is de wethouder bekend met het *voorzorgbeginsel*?
82. Is bij het verlenen van de vergunning voor de grondwallen rekening gehouden met het *voorzorgbeginsel*? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

24. Looptijd van de vergunning

De vergunning voor de grondwal is bijna 3 jaar geleden verleend. Tot nu toe is deze niet benut. Omdat de bouw van de recreatiewoningen en het oprichten van de grondwal allebei tot overtreding van de Wet Natuurbescherming (Wnb) leiden, vroeg DLR een ontheffing aan op die wet. DLR heeft die ontheffing tot op heden niet gekregen. Zij trokken in maart 2023 de aanvragen voor ontheffing voor de grondwal én de aanvraag voor ontheffing voor het recreatiepark kort na elkaar in. Zij lieten tijdens een hoorzitting voor een WOO-bezwaarprocedure weten de aanvraag voor een ontheffing Wnb voor het oprichten van de grondwal uit te willen stellen met '5 á 10 jaar'. Dat betekent dat de grondwal voorlopig niet kan worden aangelegd en de verleende vergunning niet wordt gebruikt voor 2028 en mogelijk pas in 2033.

Allereerst wil DLR de aanwezigen op de hoogte stellen van de laatste ontwikkelingen. Op 13 maart 2023 heeft DLR de ontheffingsaanvraag 'grondwal Vlietland' ingetrokken. De

Bron: Pleitnota DLR hoorzitting WOO-bezwaarprocedure Omgevingsdienst Zuid-Holland | 30 maart 2023

Vragen aan de wethouder

83. Is het de wethouder bekend dat de verleende vergunning op veel bezwaren stuit bij belanghebbenden?
84. Is de wethouder het met ons eens dat deze bezwaren op zwaarwegende argumenten zijn gebaseerd?

Looptijd van de vergunning

Vragen aan de wethouder

85. Deelt de wethouder onze mening dat er alles aan gedaan moet worden om toekomstige bestuurders te vrijwaren van al lang geleden afgesloten overeenkomsten, contracten, vergunningen en wat dies meer zij, waardoor die toekomstige bestuurders geen speelruimte meer hebben om in hun bestuursperiode bij de tijd passende besluiten te nemen die recht doen aan de behoeftes en noden van die tijd?
86. Is de wethouder bereid om daarom te ijveren voor het intrekken van deze bezwaarlijke vergunning als de bij de gemeente gebruikelijke termijn voor een check op 'slapende vergunningen' is bereikt? Om zodoende haar opvolger(s) de gelegenheid te geven in de toekomst naar bevind van zaken te handelen bij een eventuele nieuwe aanvraag om een grondwal op te richten?

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 m2	32.830 m2*
2. Aantallen woningen	• 120 vrijstaande woningen • 102 appartementen • 1 bedrijfswoning	• 222 vrijstaande of twee-aan-een gebouwde woningen • 1 bedrijfswoning
3. Maximaal grondoppervlak per recreatiewoningen	80 m2 (max 10 woningen groter)	80 m2 (max 10 woningen groter)
4. Maximale inhoud per recreatiewoning	500 m3	500 m3
5. Maximale nokhoogte van de recreatiewoningen	• 6 of 8 meter vrijstaande woning • 10 meter appartementenblok	8 meter
6. Maximale goothoogte recreatiewoningen	• 4 of 6 meter vrijstaande woning • 8 meter appartementblok	6 meter
7. Oppervlak aanlegsteiger	6 m2	10 m2

**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	• Maximaal 2 veranda's 50 m2 per woning • Moet binnen bebouwd oppervlak en inhoud vallen	• Maximaal 2 veranda's 50 m2 per woning • Geen beperkingen in bestemmingsplan
9. Onderlinge afstand woningen	• 15 meter zonder veranda of • 6 meter met veranda	2 meter
10. Oppervlakte horeca en centrale voorzieningen	1000 m2	2000 m2
11. Schuttingen	• Maximaal 1 meter grenzend aan openbaar gebied • Maximaal 2 meter in de rest van het gebied	• Maximaal 1 meter grenzend aan openbaar gebied • Maximaal 2 meter in de rest van het gebied
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
14. Openbaarheid	“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.”	“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.” “Zoals in 2019 bij de uitgifte van erfpacht is voorzien, wordt het gebied omheind en afgesloten met een slagboom.”
15. Aantal te kappen of te verplaatsen bomen	Onbekend	Minstens 8.000
16. Grondwallen	Niet in bestemmingsplan.	Niet in bestemmingsplan. Apart vergund buiten het plan om.