

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 16 december 2021 13:46
Aan: art.5.1-2e
CC: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Hoi,

Volgens mij is dat niet nodig.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh. nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 12:52
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Hoi art.5.1-2e en art.5.1-2e

Julie kunnen mijn naam ook doorgeven om aan te sluiten bij het overleg. Ik laat het even aan art.5.1-2e of zij hier ook bij wil aansluiten gezien eerdere betrokkenheid (dacht ik?).

Groet,
 art.5.1-2e

art.5.1-2e
 Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
 Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e
 M 06 art.5.1-2e
 E art.5.1-2e @pzh. nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 12:22
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>
Onderwerp: FW: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Hoi art.5.1-2e

Wil jij deze op je nemen? En reageren? Dank alvast.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:08

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Hoi art.5.1-2e en art.5.1-2e

Wie behandelt het bestemmingsplan voor Vlietland?

Ik ben betrokken bij de inpassing van de verlegging van de Rietpolderweg vandaar dat ik er al bij genoemd sta.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e zh .nl>

Verzonden: donderdag 16 december 2021 11:01

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Ha art.5.1-2e

Nav de vraag van de gemeente denk ik aan:

art.5.1-2e

(verantwoordelijk voor het beheer van Vlietland)

Heb jij nog andere die je zou willen betrekken bij voorgesteld overleg?

Gr. art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @leidschendam-voorburch.nl>

Verzonden: donderdag 16 december 2021 10:44

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Beste art.5.1-2e

We hebben van DLR/ Rho Adviseurs het (voorlopig) definitieve bestemmingsplan ontvangen voor noord-Vlietland. Dat betekent dat we de komende week de wettelijke rondes op gaan starten met betrokken instanties, waaronder ook de provincie.

Mijn collega art.5.1-2e neemt dit op zich en zal ook via de website van PZH de plannen indienen via het e-formulier dat daarvoor is bestemd.

Echter, de provincie heeft een dubbelrol in dit dossier en het leek mij daarom goed om ook een overleg in te plannen met de provincie. Dat zou dan in de week van 10 januari kunnen plaatsvinden.

Graag hoor ik of er vanuit de provincie nog andere medewerkers moeten worden uitgenodigd.

Als jullie mij een lijstje met namen kunnen toesturen zal ik een datumprikker rondsturen om een geschikt tijdstip te vinden.

Alvast bedankt!

art.5.1-2e

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Ruimte
☎ 070  art.5.1.2e@leidschendam-voorborg.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2264 BP Leidschendam

Postadres
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam



art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: vrijdag 17 december 2021 18:39
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Excuus art.5.1-2e

Ik had mijn mail niet zorgvuldig genoegd gelezen; wil je graag mijn collega art.5.1-2e zij is planadviseur, ook uitnodigen voor het overleg?

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: vrijdag 17 december 2021 18:09
Aan: art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl>
CC: art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Goedemiddag art.5.1-2e

Dank voor je bericht. Ik wil graag art.5.1-2e en art.5.1-2e aanpak dragen als medewerkers van onze provincie die betrokken zijn bij deze mooie ontwikkeling. Voor hun contactgegevens verwijs ik graag naar de cc.

Groet art.5.1-2e

Zuid-Holland, "elke dag beter"

Van: art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 10:44
Aan: art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: Wettelijke ronde bestemmingsplan Vlietland

Beste art.5.1-2e

We hebben van DLR/ Rho Adviseurs het (voorlopig) definitieve bestemmingsplan ontvangen voor noord-Vlietland. Dat betekent dat we de komende week de wettelijke rondes op gaan starten met betrokken instanties, waaronder ook de provincie.

Mijn collega art.5.1-2e neemt dit op zich en zal ook via de website van PZH de plannen indienen via het e-formulier dat daarvoor is bestemd.

Echter, de provincie heeft een dubbelrol in dit dossier en het leek mij daarom goed om ook een overleg in te plannen met de provincie. Dat zou dan in de week van 10 januari kunnen plaatsvinden.

Graag hoor ik of er vanuit de provincie nog andere medewerkers moeten worden uitgenodigd.

Als jullie mij een lijstje met namen kunnen toesturen zal ik een datumprikker rondsturen om een geschikt tijdstip te vinden.

Alvast bedankt!

art.5.1-2e

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Ruimte
☎ 070- art.5.1-2e
art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2264 BP Leidschendam

Postadres
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam



art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 3 januari 2022 10:54
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Wegen

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste art.5.1-2e

Ik heb even snel naar het plan gekeken, hieronder mijn opmerkingen.

Er is een beperkte relatie met weginfrastructuur die bij ons in beheer is, namelijk daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) wordt het mij niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Mijn advies is op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de tekst wordt ik verder nog getriggerd door de melding dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit “wisseldagen” zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar ondertussen wordt er dus ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt naar mijn mening nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten. Ik kan me ook voorstellen dat het voor de verkeersafwikkeling niet wenselijk is dat piek van verkeer rondom deze wisselingen gelijk gaat vallen met de reguliere spitsperioden op maandag / vrijdag. Is dit iets waar we invloed op uit kunnen oefenen met bijvoorbeeld voorschriften dat het vroegste reguliere incheck moment ruim voor het begin van de middagspits moet zijn en het laatste reguliere uitcheck moment ruim na de ochtendspits moet liggen.

Over langzaam verkeer (fiets) lees ik wel iets terug over de goede ontsluiting hiervan. Misschien meer een beleidsvraag/opmerking, maar ik zie niet direct iets terug over het ook daadwerkelijk stimuleren van alternatieven voor autogebruik tijdens het verblijf op het park. Dat hoeft niet alleen vanuit een mobiliteitsoogpunt ingeven te worden, maar kan ook vanuit duurzaamheid interessant zijn. Zou je daarvoor geen ambitie op willen nemen voor bijvoorbeeld:

- beschikbaarheid bijvoorbeeld deelfietsen (of e-scooters)
- beschikbaarheid / nabijheid / kwaliteitsniveau van stallingsruimte voor fietsen / scooters bij de zowel de recreatiewoningen zelf als bij de overige voorzieningen. (de regels rondom parkeren lijken zich vooral op auto's te richten).

Vanuit duurzaamheid is het misschien ook nog interessant om iets op te nemen over de beschikbaarheid van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen (auto, e-bike, e-scooter) op het park en bij de voorzieningen. Ik zie daar nu niet zo snel iets over terug komen in het plan en de regels. Maar ook dit is niet echt een DBI-belang.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Adviseur Verkeer
 Dienst Beheer Infrastructuur



T 070 441 [art.5.1-2e](#)
 M 06 [art.5.1-2e](#)
 E [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:53
Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Wegen

Beste [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten. Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en - appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;
- een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezige en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Ik hoor graag jouw advies over deze ontwikkeling en of er nog opmerkingen zijn die we mee kunnen nemen in de vooroverlegreactie.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de ZIP map.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet en fijne dagen alvast,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@zh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

art.5.1-2e

Onderwerp: Voorbespreken Bestemmingsplan Vlietland
Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Begin: ma 17-1-2022 11:00

Einde: ma 17-1-2022 12:00

Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator: art.5.1-2e

Verplichte deelnem

Hoi collega's,

Zoals eerder via de mail aangegeven hebben wij bij Ruimte het Voorontwerp Bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord via het E-formulier ontvangen. Dit plan is voor advies intern uitgezet.

Lijkt mij goed om dan met elkaar te kijken naar de dan binnengekomen adviezen en de reactie op het bestemmingsplan, tevens een goed moment om het overleg van donderdag 20 januari met de gemeente Leidschendam-Voorburg even voor te bespreken. Ook goed voor mij om de verschillende rollen en ontwikkelingen helder te krijgen.

Hopelijk schikt dit moment.

De toelichting op het BP en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen op uw computer of via de mobiele app

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 14:46
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Hierbij mijn voorstel / reactie op het bestemmingsplan.

Even voor de zekerheid nog de check: Het klopt toch dat er geen bijlage is bijgevoegd die gaat over de inrichting / beeldkwaliteit? Of kijk ik er overheen?

Reactie ruimtelijke kwaliteit bestemmingsplan vlietland

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling op deze locatie. Ontwikkelingen in het buitengebied is toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden. Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruiken en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

We hebben maandag een overleg hierover.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e opzh. nl>
Verzonden: woensdag 22 december 2021 10:02

Aan: [art.5.1-2e](#) pzh .nl>; [art.5.1-2e](#) pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

Beste collega's,

Ter informatie, wij hebben het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord via het E-formulier ontvangen. Ik heb het plan intern uitgezet in het kader van het opstellen van een vooroverlegreactie. Ik heb onder andere advies uitgevraagd ten aanzien van:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Klimaat & Bodem
- Wegen
- Recreatiewoningen (Arjan de Wit)
- Stikstof

Als jullie aanvullingen hebben dan hoor ik het graag. De adviezen zal ik tzt ook met jullie delen en dan goed om met elkaar te bespreken.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet en fijne dagen alvast,

[art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#)

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art.5.1-2e](#)

M 06 [art.5.1-2e](#)

E [art.5.1-2e@pzh.nl](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 08:48
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: Advies Klimaat en Bodem: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord.
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Zoals beloofd heb ik mij heden dinsdag 18/01 verdiept in de '**Doorontwikkeling Vlietland Noord**'. Daarin zie ik aanleiding om een vergelijkbare reactie naar Gemeente Leidschendam-Voorburg te sturen als we – afgelopen zomer / in overleg met jou – ook hebben geformuleerd voor het *VOBP Wateringen-Noord* van Gemeente Westland:

3D-Ordening te Vlietland Noord.

In de paragraaf '*Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond*' van het *Omgevingsbeleid Zuid-Holland* (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het *VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord* wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 'Bodem' 5.3 wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwinput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen in gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het '*VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord*' geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', op het schaalniveau van een bestemmingsplan anno 2021 / 2022. Wij adviseren Gemeente Leidschendam-Voorburg om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord.

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op artikel 6.50 '*Risico's van klimaatverandering*' van de *Omgevingsverordening Zuid-Holland*. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het *VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord* zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptatieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingsplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken Gemeente Leidschendam-Voorburg om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met

een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen, zie [Leidraad | Bouw Adaptief](#) met [Minimale eisen | Bouw Adaptief](#).

Hopende jou cq. Gemeente Leidschendam-Voorburg en RHO Adviseurs met bovenstaande van dienst te zijn & met de klimaatadaptieve 3D-groet,



art.5.1-2e

Senior Adviseur Klimaatadaptatie & 3D-Ordering

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Link's: [3D-Ordering PZH](#) en [Signaleringskaarten](#)

Tel: 070 441 5061 art.5.1-2e

Email: art.5.1-2e @pzh.nl

Van: art.5.1-2e

Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:48

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Klimaat en Bodem

Beste art.5.1-2e

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten.

Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en - appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezige en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.*

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Ik hoor graag jouw advies ten aanzien van Klimaat & Bodem over deze ontwikkeling en of er nog opmerkingen zijn die we mee kunnen nemen in de vooroverlegreactie.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet en fijne dagen alvast,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e www.zuid-holland.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 10:56
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Grondzaken

Hoi art.5.1-2e

Nee, laat de toets ook meer aan grondzaken. Maar omdat er ook werd verwezen naar een inrichtingsschets leek het mij handig.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh. nl>
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 10:52
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Grondzaken

Hoi art.5.1-2e

Ja, wellicht handig. Heb jij toevallig al ontdekt welke paragraaf nuttig is?
 Het is nogal wat om het helemaal door te lezen.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh. nl>
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 09:23
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>
Onderwerp: FW: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Grondzaken

Hoi art.5.1-2e

Weet niet of je al bekend was met de erfpachtovereenkomst, maar zie onderstaand en bijgaand. Wellicht ook handig voor jouw advies.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl >
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 09:43
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>
CC: art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Grondzaken

Hoi art.5.1-2e

In artikel 13 van de bijlage zijn de bestemmingen opgesomd. Het aantal van de grondgebonden recreatiewoningen is correct. Op bijlage 3 (inrichtingsschets) zijn de voorzieningen aangegeven maar zonder oppervlakte. Ik zie vanuit juridisch oogpunt geen bezwaar maar kan niet beoordelen of het clusteren van de faciliteiten gewenst en/of toegestaan is.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Juriste

Afdeling Ontwikkeling en Grondzaken



M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: maandag 17 januari 2022 13:58

Aan: art.5.1-2e@pzh.nl >

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Grondzaken

Beste art.5.1-2e

Wij hebben bij Ruimte het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten.

Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en - appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte*

restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezige en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Dit bestemmingsplan beoordelen wij op basis van de verordening Zuid-Holland. Ik heb begrepen dat de provincie als eigenaar ook een privaatrechtelijke rol heeft ten aanzien van plannen bij Vlietland. In overleg met Donald Broekhuizen gaf hij aan dat het goed was om dit bestemmingsplan ook even bij jou voor te leggen om na te gaan of dit bestemmingsplan past binnen de afspraken van de erfpachtovereenkomst en of afspraken in dit BP geborgd zijn. Kun jij hiernaar kijken en in adviseren?

Ik hoor het graag, bij voorbaat dank.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@zh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 14:01
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - EV

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Ho art.5.1-2e

Ik zou er zoiets van maken → “In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art .5.15 van het BKL en Bijlage VI. “

Het komt erop neer dat gemeenten in hun omgevingsplan rekening moeten houden met aandachtsgebieden ofwel het is de bedoeling dat vooraf wordt nagedacht willen we wel bouwen in aandachtsgebieden en zo ja, welke maatregelen treffen we dan. Dit vervangt het voormalige groepsrisicobeleid. Heel fijn, want ik kom nu plannen tegen waarin dan geen overschrijding van de oriëntatiewaarde aanwezig is en je bijvoorbeeld gewoon een kinderdagverblijf in een 100% letaalzone kan plaatsen zonder aanvullende maatregelen. De provincie Zuid-Holland zal overigens wel de oriëntatiewaarde van het groepsrisico aanhouden om te bepalen of sprake is van een provinciaal belang. Als dit het geval is, dan heeft de provincie aanvullende regels op art. 5.15 van het BKL. Deze zijn uiteindelijk terug te vinden de omgevingsverordening in hoofdstuk 7.3. Deze regels zijn ongeveer gelijk aan wat nu al in de beleidsregel over de verantwoording van het groepsrisico staat beschreven. Ik zie steeds vaker voorbijkomen dat gemeenten in het VOBP's rekening houden met de invoering van de omgevingswet en dat vind ik een positieve ontwikkeling.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 13:06
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - EV

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de snelle reactie, helder.

Het aandachtspunt na invoering van de omgevingswet kunnen we meenemen in de brief. Kun jij nog, ook voor mijzelf, aangeven wat dit dan precies betekent als het plangebied ligt in een brand, explosie en/of gifwolkaandachtsgebied? En hoe de gemeente hier dan rekening mee moet houden?

Groet,
 art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Verzonden: maandag 17 januari 2022 18:06
Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh. nl>
CC: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - EV

Hoi [art.5.1-2e](#)

Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, waardoor geen sprake is van een provinciaal belang. Kortom we kunnen wel adviezen meegeven, maar hier hoeft niets mee gedaan te worden.

Voor de buisleidingen met aardgas lijken aanvullende maatregelen te zijn genomen.

Het enige advies dat ik wil meegeven aan de gemeente is om ook aandacht te hebben voor eventuele maatregelen die nodig zijn na de invoering van de omgevingswet. Een gedeelte van het plangebied zal dan waarschijnlijk liggen in een brand-, explosie- en/of gifwolkaandachtsgebied.

Met vriendelijke groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Verzonden: maandag 17 januari 2022 16:53
Aan: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
CC: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - EV

Hoi [art.5.1-2e](#)

Ik stuur jouw mail even door naar collega [art.5.1-2e](#)
 Zij doet vanuit Milieu tegenwoordig de EV-advisering in ruimtelijke plannen.
 Volgens mij was dat al eens gecommuniceerd in het planoverleg, wellicht een keer dat jij er niet bij was.
 Ik zal het voor de zekerheid aanstaande donderdag nog een keer doen, maar dan weet jij het iig bij deze.

Mvrgr.

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Verzonden: maandag 17 januari 2022 13:52
Aan: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - EV

Hoi [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten. Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en -appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouw grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezige en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.*

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Er loopt een aardgasleiding door een deel van het plangebied. Ik zou graag advies ontvangen inzake Externe Veiligheid. Adviseer jij nog steeds ten aanzien EV? Of heb jij een collega bij wie ik deze adviesaanvraag kan uitzetten?

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art.5.1-2e](#)
M 06 [art.5.1-2e](#)
E [art.5.1-2e@pzh.nl](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 17:00
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Stikstof

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Het plan bekeken. Op stikstofdepositie voorzie ik geen problemen met de huidige aeriusberekeningen en de gebruikte invoer hiervoor.

Daaruit kun je concluderen dat er geen significante effecten kunnen worden verwacht in aanleg en gebruiksfase, een Passende Beoordeling en daaraan verbonden een MER is dan ook niet nodig.

Maar ik zie wel enige zaken die je onder hun aandacht kan brengen:

Zoals ze zelf ook aangegeven in het plan: de Aeriusberekeningen moeten nog uitgevoerd worden met de nieuwe tool.

De Aeriustool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aerius kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan agv die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en komt een Passende Beoordeling en MER om de hoek kijken. (ook al zijn de aanlegwerkzaamheden* vrijgesteld van een NB-wetvergunning indien er stikstofdepositie is in Natura 2000 gebied, wil dat niet zeggen dat het ruimtelijke plan vrij is van een Passende Beoordeling).

In de tekst bij het plan (paragraaf 5.6) staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijendel op ca 5,7 km afstand ligt.

In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Ik adviseer hen om die afstanden eenduidig te vermelden.

In paragraaf 5.5. luchtkwaliteit staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO2 en dat er daarom nader onderzoek/berekening nodig is naar de uitstoot irt de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO2 niet gelijk aan Nox, en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, maar ik zou hen adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle door henzelf bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

* Wanneer een omgevingsvergunning (aanleg en bouwwerkzaamheden) wordt verleend, zal daarin een omschrijving moeten zijn opgenomen hoe er tijdens die aanleg en bouwphase alles aan is gedaan om de uitstoot van Nox te beperken.

Hop je hiermee weer wat verder te hebben geholpen en excuus dat het zo lang moest duren.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:49

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Stikstof

Beste art.5.1-2e

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten. Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en -appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouw grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezigheid en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.*

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Ik hoor graag jouw advies ten aanzien van Stikstof over deze ontwikkeling en of er nog opmerkingen zijn die we mee kunnen nemen in de vooroverlegreactie.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet en fijne dagen alvast,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 0 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: vrijdag 21 januari 2022 09:16
Aan: [art.5.1-2e](#)
CC:
Onderwerp: Verslag bespreking concept-bestemmingsplan Vlietland-Noord PZH en LV
Bijlagen: Bespreking PZH en gem LV concept bestemmingsplan Vlietland Noord v0.2.docx
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Allen,
 Hierbij het verslag van onze bespreking gisteren. Graag hoor ik of er nog zaken aangepast of toegevoegd moeten worden.

Met vriendelijke groeten,

[art.5.1-2e](#)

 Gemeente Leidschendam-Voorburg
 Afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
 Team Ruimte
 ☎ 070- [art.5.1-2e](#)
art.5.1@leidschendam-voorborg.nl

Bezoekadres
 Raadhuisplein 1
 2264 BP Leidschendam

Postadres
 Postbus 1005
 2260 BA Leidschendam



Bespreking concept-bestemmingsplan Vlietland-Noord

Naar aanleiding van de ontvangst van het concept-bestemmingsplan voor Vlietland-Noord is in de provincie een interne bespreking geweest over het voorliggende plan. Het plan is bij verschillende afdelingen uitgezet, deze reacties zullen meegenomen worden in de officiële vooroverlegreactie van de provincie. E.e.a. zal ook worden besproken met de gedeputeerde voor de formele overlegreactie uitgaat.

Dit overleg is bedoeld als extra afstemming tussen provincie en gemeente ten behoeve van de door de provincie te geven vooroverlegreactie..

Vragen

Openbaarheid van het gebied: Vanuit de provincie is de wens dat de openbaarheid van het gebied geborgd wordt;

Verkeersbewegingen: De provincie wil dat inzichtelijk gemaakt wordt welke gevolgen de recreatiewoningen hebben op het aantal verkeersbewegingen, voornamelijk op de Hofvlietweg (de toegangsweg tot het gebied). Metingen of onderzoek hiernaar zijn onvoldoende.

Beleid recreatiewoningen: Vanuit de provincie is beleid dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. Hoe wordt geborgd dat hieraan wordt voldaan?

Exploitatie: De bedrijfseconomische onderbouwing van de behoefte aan deze recreatiewoningen is onvoldoende.

Bedrijfswoning: Gevraagd is naar de bedrijfswoning. **Deze staat al in het vigerende bestemmingsplan, artikel 5, lid 1, sub f van de voorschriften.**

Ruimtelijke kwaliteit: Op kwaliteitskaart die op grond van het provinciale Omgevingsbeleid geldt voor het gebied worden drie richtpunten genoemd: (a) verblijfsrecreatie, (b) groene buffer, (c) recreatie.

Hoe verhoudt het plan zich tot bovenstaande drie richtpunten? Dit is in de toelichting nog onvoldoende onderbouwd.

Beeldkwaliteitsparagraaf: Deze ontbreekt en de bestaande kaarten en plannen zijn grof geschetst waardoor er geen duidelijkheid bestaat over de beeldkwaliteit zoals de ontwikkelaar dat voor ogen heeft.

Vanuit de provincie wordt het bestemmingsplan vergeleken met de fysieke situatie en niet met de situatie die zou ontstaan als het vigerende bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Die bestaande fysieke situatie en niet de bestaande planologische mogelijkheden neemt de provincie als ijkpunt voor het beoordelen van de onderbouwing van het plan op onder meer de punten ruimtelijke kwaliteit, behoefte, e.d.

Issues

Parkeerplaatsen/ parkeernorm

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.

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.

Doorgaande fietsstructuur/ borging openbaarheid

De bestaande fietsstructuur in het gebied moet aantrekkelijk blijven voor dagrecreanten. Hierbij geldt dat de fietsverbinding die door het park staat gepland openbaar moet blijven.

Dit kan niet worden geborgd door middel van het bestemmingsplan en zal via de privaatrechtelijke afspraken tussen provincie en RCV/DLR moeten worden geborgd.

Plangrens/ gebiedsovergang

Onduidelijk is nu hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Dit is vooral van belang in de noordwesthoek bij de omlegging van de Rietpolderweg en de kadastrale grens met de jachthaven. Mogelijk is het beter hier de plangrens aan te passen.

Om een beeld te krijgen van de inpasbaarheid met de geldende ruimtelijke kwaliteitseisen moet dit beter worden uitgewerkt.

Bij de overgang is ook van belang dat er niet direct op de plangrens wordt gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door zones aan te geven waar niet gebouwd kan/ mag worden om zo een groene overgang te realiseren. De aan te houden randzones worden dan beter gedefinieerd en beschermd.

Situatie bestemmingsplan en inwoners Vlietweg (Leiden)

Met de omlegging van de Rietpolderweg komt deze weg dicht op de percelen te liggen van de inwoners aan de Vlietweg. In het vigerende bestemmingsplan geldt hiervoor een 'buffer' van 25 meter. Het is van belang om duidelijkheid te krijgen over de nieuwe situatie als de definitieve locatie van de nieuwe Rietpolderweg bekend is.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 24 januari 2022 23:58
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Verslag bespreking concept-bestemmingsplan Vlietland-Noord PZH en LV

Beste mensen,

Ik was niet bij het overleg aanwezig maar heb we het verslag doorgenomen. Op 2 punten wil ik graag jullie e.e.a. meegeven.

1. *Beleid recreatiewoningen:* Vanuit de provincie is beleid dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. Hoe wordt geborgd dat hieraan wordt voldaan?

Het is goed te weten dat in het hoofderfpachtcontract met RCV het verbod op permanente bewoning is opgenomen.

2. *Doorgaande fietsstructuur/ borging openbaarheid*

De bestaande fietsstructuur in het gebied moet aantrekkelijk blijven voor dagrecreanten. Hierbij geldt dat de fietsverbinding die door het park staat gepland openbaar moet blijven.

Dit kan niet worden geborgd door middel van het bestemmingsplan en zal via de privaatrechtelijke afspraken tussen provincie en RCV/DLR moeten worden geborgd.

De openbaarheid is geregeld in het hoofderfpachtcontract en ondererfpachtcontract. De zorg die ik heb geuit in het pzh-vooroverleg betreft de doorgaande fietsstructuur zelf. Hoe is de verbinding door het "huisjespark" met de fietstructuur buiten dit park? Is nog sprake van een logische aangesloten structuur? En is deze structuur ook zo beschreven dat er geen obstakels kunnen worden geplaatst om de doorstroming te belemmeren (denk aan slagbomen)?

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e@leidschendam-voorburch.nl>
Verzonden: vrijdag 21 januari 2022 09:16
Aan: art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e@pzh.nl>
CC: art.5.1-2e@leidschendam-voorburch.nl>; art.5.1-2e@leidschendam-voorburch.nl>
Onderwerp: Verslag bespreking concept-bestemmingsplan Vlietland-Noord PZH en LV

Allen,
 Hierbij het verslag van onze bespreking gisteren. Graag hoor ik of er nog zaken aangepast of toegevoegd moeten worden.

Met vriendelijke groeten,

art.5.1-2e

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Ruimte

☎ 070 art.5.1-2e
art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2264 BP Leidschendam

Postadres
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam



Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 17:17
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Ha art.5.1-2e

Betreft behoefteonderbouwing; ligt er een stuk/onderzoek dat inzicht geeft in hoe de voorgestelde ontwikkeling past bij de marktbehoefte en marktvraag; welk deel van de markt dient deze ontwikkeling te bedienen? En hoe past de ontwikkeling (schaal en aard) ten opzichte van andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio, alsmede wat is het onderscheidende vermogen van deze ontwikkeling?

Dit vragen we vanuit de gedachte dat we ruimte willen bieden aan ontwikkelingen die echt iets toevoegen op kwaliteit.

Dergelijke vragen zijn veelal verbonden aan het fysiek én bedrijfseconomische concept dat zal worden toegepast op deze locatie. Deels kan de gemeente daarover denk ik punten over opnemen in een bestemmingsplan en deel in afspraken in een privaatrechtelijke overeenkomst met de beoogde exploitant.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e pzh.nl>
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 10:17
Aan: art.5.1-2e @pzh .nl>
CC: art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Hoi art.5.1-2e

Kun jij nog ingaan op onderstaande mail over de behoefte onderbouwing? Als er een aanvulling nodig is kunnen we dat vragen in de vooroverlegreactie.

Daarnaast heb ik de overige punten al met de gemeente besproken, alleen had de gemeente nog wat vragen over wat er precies bedoeld werd ten aanzien van jouw derde punt.:

Ons beleid, wil alleen ruimte bieden aan nieuwe ontwikkeling t.b.v. bedrijfseconomische exploitatie voor toerisme-recreatie. Zijn hierover afspraken met een beoogde exploitant?

Wat wordt hier precies gevraagd en wat moet de gemeente hierover opnemen in het bestemmingsplan?

Ik hoor het nog graag, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van art.5.1-2e

Verzonden: maandag 17 januari 2022 10:12

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Hoi art.5.1-2e

Dank voor jouw reactie. Voor wat betreft het eerste punt, ik heb met art.5.1-2e ook nog contact over de behoefte onderbouwing. Er is wel sprake van een nieuw bestemmingsplan en we zijn een stuk verder in de tijd, dus volgens mij alsnog van belang dat de behoefte economisch goed onderbouwt is. Ik hoor dus toch nog graag jouw advies inzake deze behoefteonderbouwing zoals wij vragen in ons beleid. Kun jij daar iets over zeggen op basis van het nieuwe bestemmingsplan?

De andere 2 punten zullen we inbrengen bij de gemeente.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 10:47

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Ha art.5.1-2e

Het plan dat nu dus voorligt is een aanpassing van het huidige bestemmingsplan. De kwantiteit van het aantal eenheden wijzigt daarbij niet, wel de uitwerkingsvorm naar grondgebonden eenheden. Aangezien de verblijfsrecreatieve ontwikkeling an sich al is vastgelegd in het huidige vergunde bestemmingsplan lijkt mij eerdere 1^e punt niet meer van toepassing.

Ik adviseer mijn andere punten 2 (permanente bewoning) en 3 (inzicht/afspraken over exploitatie) wel nadrukkelijk in te brengen bij de gemeente. In mijn beleving kan scherper acteren hierop door de gemeente vóórdat de daadwerkelijke realisatie heeft plaatsgevonden, de gemeente zelf helpen om problemen in de toekomst te voorkomen.

Verder heb ik op dit moment eigenlijk geen aandachtspunten.

Groet, art.5.1-2e

Van art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: donderdag 13 januari 2022 14:56

Aan [art.5.1-2e](#) [@pzh .nl](#)>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Hoi [art.5.1-2e](#)

Had jij al tijd gehad om verder naar onderstaande te kijken? Ik hoor graag jouw advies.
Bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: woensdag 22 december 2021 10:39

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh .nl](#)>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Ho [art.5.1-2e](#)

Het geldende bestemmingsplan is, als ik het goed heb, BP Vlietland Noordoost 2005 (opgenomen in een Beheersverordening 2017), dit geldt voor het bovenste gedeelte langs de Vlietlanden. Dit is terug te vinden op [ruimtelijkeplannen.nl](#).

Wat ik zo snel in het BP van 2005 kan terug vinden is dat het daar gaat om 120 recreatie-appartementen en 102 vrijstaande recreatiewoningen. Maar dit kun je zelf ook nog even nagaan voor de zekerheid.

Onder 2.2.3 van de toelichting (van het nieuwe BP) wordt ingegaan op de Ladder met het volgende:

Recreatiewoningen

Het toevoegen van gebouwde leisurevoorzieningen wordt in principe gezien als stedelijke ontwikkeling.

In het recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Op basis van artikel 5 lid 3 van de planregels zijn echter 102 vrijstaande recreatiewoningen toegestaan. De overige 120 recreatiewoningen mogen alleen gestapeld (in 3 lagen) gerealiseerd worden.

Voor de vrijstaande recreatiewoningen gelden (onder andere) de volgende bouwregels:

het maximale grondoppervlak per recreatiewoning bedraagt 80 m²;

voor 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voor zover het totale grondoppervlak van de grondgebonden recreatiewoningen van 8.160 m² niet wordt overschreden;

Voor de gestapelde woningen is in de beheersverordening een maximale oppervlakte van 6.500 m² opgenomen (inclusief een bedrijfswoning). In voorliggend bestemmingplan worden alle woningen grondgebonden uitgevoerd. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd met een grondoppervlak van 80 m², waarbij het totale grondoppervlak toenemen tot 17.760 m² (222 x 80m²). Dit is een toename van 3.100 m².

Conclusie: het gebied heeft al een verblijfsrecreatieve bestemming en het aantal recreatiewoningen neemt niet toe. Gestapelde recreatiewoningen worden grondgebonden uitgevoerd. De effecten op de omgeving daarvan zijn positief omdat e.e.a. beter landschappelijk inpasbaar is. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Daarna wordt nog ingegaan op trends, ontwikkelingen en behoeften. Of dit voldoende aansluit op de onderbouwing die wij vragen kan ik niet beantwoorden.

De opmerking over het voorkomen van permanente bewoning is inderdaad goed om te borgen in het bestemmingsplan.

Het derde punt heb ik nog geen antwoord op.

Wij treden ook nog met de gemeente in overleg over dit plan, jouw vragen / punten zal ik dan ook meenemen.

Groet,
art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh .nl>

Verzonden: woensdag 22 december 2021 10:14

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Ha art.5.1-2e

Dank voor je mail.

Checkvraagje vooraf, aangezien ik dat nu niet helemaal scherp heb. Wat is qua recreatiewoningen nu al precies mogelijk, binnen het huidig geldende bestemmingsplan?

Ik heb in navolging van mijn eerdere reactie die ik op IDMS terugvond 3 punten:

- Ons beleid, vraagt om een behoefteonderbouwing en regionale afstemming daarop. Daarover kan ik (nog) geen concrete invulling/onderbouwing terugvinden in de stukken. Enigste wat ik daarop nu snel kan terugvinden is een hele korte passage in het ontwerp bestemmingsplan onder hoofdstuk 8, dat 'deze ontwikkeling zou passen binnen marktvraag'. Daarvoor ontbreekt in mijn beleving de onderbouwing. Is er sprake van meer inzicht in hoe deze ontwikkeling past binnen de behoefte (toeristisch-economisch gezien) en hoe daarover regionale afspraken zijn gemaakt?
- Zoals je weet is ons beleid gericht op voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Mijn advies zou zijn om dit expliciet op te nemen in het bestemmingsplan: dat permanente bewoning niet mogelijk is.
- Ons beleid, wil alleen ruimte bieden aan nieuwe ontwikkeling t.b.v. bedrijfseconomische exploitatie voor toerisme-recreatie. Zijn hierover afspraken met een beoogde exploitant?

Groet, art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:47

Aan: art.5.1-2e @pzh .nl>

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Advies Recreatiewoningen

Beste art.5.1-2e

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten. Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en -appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouw grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezigheid en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.*

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Kun jij adviseren ten aanzien van de Recreatiewoningen en of de onderbouwing aansluit bij onze omgevingsvisie en dus past binnen ons beleid?

Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hierop dus niet van toepassing. Het is wel van belang om, op een vergelijkbare manier als bij de 'ladder voor duurzame verstedelijking', de behoefte aan de recreatieve ontwikkeling te onderbouwen en regionaal af te stemmen.

In een eerder stadium heb jij hierin ook geadviseerd. De mailwisselingen daarvan zijn terug te vinden de IDMS map onder *Opstellen advies*.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.
<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet en fijne dagen alvast,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:21
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste [art.5.1-2e](#)

Dank voor de terugkoppeling, en fijn dat jullie ons vooruitlopend op de definitieve reactie alvast een conceptversie kunnen toezenden!

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
 Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
 06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: (kantoor) maandag, dinsdag, woensdag, donderdag / (thuis) vrijdag



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

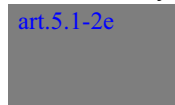
Van: [art.5.1-2e](#) > pzh.nl>
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:19
Aan: [art.5.1-2e](#) >leids chendam-voorborg.nl>
Onderwerp: Vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Zoals telefonisch besproken hierbij een terugkoppeling ten aanzien van de vooroverlegreactie van de provincie op het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord. Wij proberen volgende week een ambtelijke conceptreactie te versturen. Na bespreking met de gedeputeerde op 7 februari zal de formele overlegreactie uitgaan.

Nogmaals dank.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)


Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
 Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [redacted] [art.5.1-2e](#)
M 06 [redacted] [art.5.1-2e](#)
E [redacted] [@pzh.nl](#)
[redacted] [art.5.1-2e](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:18
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

art.5.1-2e
 Zie ook al mijn aanvulling in jouw zienswijze.

De beleidsregel gaat uit van een oude kaart. Die nu niet meer in de Visie is opgenomen.
 Dit is verwarrend. Het is wenselijk dat de beleidsregel wordt geactualiseerd.

Ik interpreteer het zo dat bij alle recreatiegebieden, beschermingscategorie 2, de beleidsregel van toepassing is.

Groet
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Verzonden: maandag 24 januari 2022 10:55
Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

Beste art.5.1-2e

Dank voor je bericht en toelichting op het beleid ten aanzien van recreatie en compensatie. Ik heb hier nog wel een tweetal vragen bij.

1. Vooraf moet dan volgens mij wel worden vastgesteld dat de ontwikkelingen ter plaatse van dit stukje recreatie de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten, volgens mij ook kijkend naar het gehele gebied. Is dat hier het geval met hetgeen is beoogd op dit stukje?
2. In de toelichting van de verordening wordt verwezen naar de beleidsregel Compensatie, daar staat dat het bij recreatie gaat om recreatie gebieden in de Zuidvleugel (RodS) zie hieronder, echter deze kaart kan ik in onze huidige visie niet terugvinden. Is de beleidsregel van toepassing op dit stukje recreatie?

Groet,
 art.5.1-2e

Compensatiebeginsel natuur, recreatie en landschap

In een dynamische omgeving is het onvermijdelijk dat er plannen ontwikkeld worden die inbreuk maken op de te beschermen waarden. In het algemeen wordt bij nieuwe plannen, projecten of initiatieven gevraagd om een goede landschappelijke inpassing en mitigatie van de negatieve effecten. Voor een aantal gebiedscategorieën is compensatie van het verlies aan waarden nodig. Het compensatiebeleid is vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). Compensatie moet plaatsvinden bij ingrepen in de volgende gebieden:

- ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- belangrijk weidevogelgebied, zoals aangeduid op de kaart Compensatie natuur, recreatie en landschap in de Omgevingsvisie,
- recreatiegebieden in de Zuidvleugel, aangeduid als recreatiegebied rond de stad op de kaart Compensatie natuur, recreatie en landschap in de Omgevingsvisie,
- strategische reservering natuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- karakteristieke landschapselementen, zoals bedoeld in de genoemde beleidsregel.

De compensatiemaatregelen komen niet per se bovenop de hierboven genoemde aanvullende ruimtelijke maatregelen, maar kunnen –als dat mogelijk is- ook gecombineerd worden.

De bescherming van de belangrijke weidevogelgebieden brengt geen beperkingen met zich mee voor ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik. Ontwikkelingen zoals intensivering van het graslandgebruik, de aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt en de uitbreiding van boerderijen, blijven dus mogelijk.

Van: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 21 januari 2022 09:45

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

[art.5.1-2e](#)

Zoals al met elkaar besproken heeft het kleine stukje bij de haven recreatiefunctie, met beschermingscategorie 2.

Ontwikkelingen in dit stukje zouden dan (omgevingsverordening):

- Geen beperking mogen opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en rekening moeten houden met het huidige gebruik van het gebied;
- De ontwikkeling moet zijn gericht op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied;
- De ontwikkeling moet passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied

Dit betekent dus dat bij toetsing aan Omgevingsverordening het gebied een openbaar toegankelijk karakter moet blijven behouden.

Bij recreatie met beschermingscategorie 2 is het nee, tenzij principe van toepassing. Dit staat in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland.

Als er toch ingrepen nodig zijn (groot openbaar belang) die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten, dan moet er worden gecompenseerd (mitigerende maatregelen en schade aan het gebied compenseren).

Omdat hier geen sprake is van een groot openbaar belang is het dus niet mogelijk om te compenseren. Aantasting van de recreatiewaarden is dan niet toegestaan.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 14:46

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

Hoi [art.5.1-2e](#)

Hierbij mijn voorstel / reactie op het bestemmingsplan.

Even voor de zekerheid nog de check: Het klopt toch dat er geen bijlage is bijgevoegd die gaat over de inrichting / beeldkwaliteit? Of kijk ik er overheen?

Reactie ruimtelijke kwaliteit bestemmingsplan vlietland

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling op deze locatie.

Ontwikkelingen in het buitengebied is toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruiken en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

We hebben maandag een overleg hierover.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: woensdag 22 december 2021 10:02

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Wettelijke ronde

Beste collega's,

Ter informatie, wij hebben het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord via het E-formulier ontvangen. Ik heb het plan intern uitgezet in het kader van het opstellen van een vooroverlegreactie. Ik heb onder andere advies uitgevraagd ten aanzien van:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Klimaat & Bodem
- Wegen
- Recreatiewoningen (Arjan de Wit)
- Stikstof

Als jullie aanvullingen hebben dan hoor ik het graag. De adviezen zal ik tzt ook met jullie delen en dan goed om met elkaar te bespreken.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet en fijne dagen alvast,

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art. 5.1-2e](#)

M 06 [art. 5.1-2e](#)

E [art. 5.1-2e](#) [@pzh.nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:32
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Ha [art.5.1-2e](#)

Mbt de overgangen is het misschien goed om te verwijzen naar het vigerende plan dat de overgangen / randen had gemarkeerd door middel van een watergang tussen huisjespark en recreatiegebied. Nu is niet meer duidelijk hoe deze overgang vorm krijgt.

Gr. [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07
Aan: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14
Aan: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:52
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: VOBP Vlietland Noord.docx
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Op de vooroverlegrecetiebrief stel ik voor om alleen de eerste zin onder het kopje recreatiewoningen "Grootschalige t/m als vormen van buitenstedelijke recreatie" te schrappen

Hoe het zit met de ladderbeoordeling (het is in dit geval best ingewikkeld) heb ik in een achtergrond stuk als bijlage eerst even alleen naar jou gestuurd.

Als je nog vragen hebt, val me maandag gerust lastig 😊

Vrgr art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14
Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen. In het document heb ik ook nog een vraag staan aan art.5.1-2e art.5.1-2e

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Hoi [art.5.1-2e](#)

Uit de overzichtsuitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Art 1.1.1 onder i stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

6.1. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Daartoe kunnen blijkens de rechtspraak van de Afdeling onder meer behoren:

.....

een recreatiepark (uitspraak van 23 december 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3931](#) (Medemblik))

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

7. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:915](#) (Oldenzaal), en van 20 april 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1064](#) (Waalre)).

Bevindingen

Ik ben het er wel mee eens dat t.o.v het voorgaande plan, de beheersverordening uit 2017, het aantal recreatiewoningen niet toeneemt. Als ik de verbeeldingen vergelijk en kijk naar de omvang van de verblijfsrecreatieve doeleinden uit de Beheersverordening uit 2017 dan lijkt het nieuwe plangebied in totaal nagenoeg dezelfde omvang te hebben. Het onderscheid tussen gestapelde en niet gestapelde recreatiewoningen acht ik van ondergeschikt belang. Er valt in dit geval goed te motiveren dat hier geen sprake is van een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art 3.1.6 lid 2 Bro en art 6.10 Omgevingsverordening.

Wat betreft het Provinciale standpunt ten aanzien van: "Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie"

De Afdeling Bestuursrechtspraak laat in de jurisprudentie echter een iets andere lijn zien wat betreft de vraag of er sprake is van BSD of buiten BSD. NB Het is goed om vooraf op te merken dat wij in de Omgevingsverordening geen *eigen* definitie van (buiten) BSD hanteren. Ik zou de bovenstaande zin in de vooroverlegreactie niet zo opschrijven.

Over art 1.1.1. h Bro.

10.1. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op

grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1340](#) (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. [ECLI:NL:RVS:2015:1581](#) (Papendrecht)).

10.2. Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is aan te merken. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd (uitspraak van 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4654](#) (Lansingerland)).

Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4654](#) (Lansingerland) en van 29 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1340](#) (Veghel)).

De dikgedrukte passage hierboven in r.o. 10.2 is interessant omdat hieruit blijkt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden uit de Beheersverordening 2017 nog niet hoeven te zijn gerealiseerd.

Er is ook jurisprudentie over verblijfsrecreatieparken

*De Afdeling oordeelt dat in dit geval sprake is van bestaand stedelijk gebied. Onder verwijzing naar vaste jurisprudentie overweegt de Afdeling dat bij de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied moet worden uitgegaan van hetgeen planologisch is toegestaan op grond van het voorheen geldende plan. Het voorheen geldende plan maakte een omvangrijk recreatiepark met maximaal 500 recreatiewoningen mogelijk en voorzag daarmee in een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing **ten behoeve van dienstverlening** (zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro). Het plangebied vormt bestaand stedelijk gebied. En daarmee hoeft niet meer te worden getoetst aan de derde trede. De beroepsgrond van appellanten dat geen sprake is van een passende ontsluiting, blijft onbesproken.*

Met andere woorden: er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en er is in juridische zin sprake van bestaand stedelijk gebied.

Dient de behoefte aan deze recreatieve ontwikkeling nader te worden onderbouwd.?

Er geldt geen ladderplicht op grond van art 3.1.6 Bro of op grond van art 6.10 Omgevingsverordening. Wel dient in algemene zin in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte onderbouwd te worden (los van de ladderplicht). Dient de behoefte op grond van ons recreatiebeleid te worden aangetoond (zie advies van [art.5.1-2c](#)). Daar is wel een aanknopingspunt voor te vinden in ons Omgevingsbeleid, dus prima om dit in de vooroverlegreacie mee te nemen, maar hiervoor geldt geen doorwerking via de Omgevingsverordening.

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: maandag 31 januari 2022 09:13
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Ja is goed, 1330u
Het kan zijn dat er weer iets spoeds tussendoor komt, maar dat zien we wel

Van: [art.5.1-2e](#) <art.5.1-2e@pzh.nl>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 09:11
Aan: [art.5.1-2e](#) <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: FW: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Dank voor jouw advies, volgens mij helder. Ik zou alleen nog graag samen kijken naar een juiste formulering dan voor de onderbouwing die wij nog wel vragen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Dient de behoefte aan deze recreatieve ontwikkeling nader te worden onderbouwd.?

Er geldt geen ladderplicht op grond van art 3.1.6 Bro of op grond van art 6.10 Omgevingsverordening. Wel dient in algemene zin in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte onderbouwd te worden (los van de ladderplicht). Dient de behoefte op grond van ons recreatiebeleid te worden aangetoond (zie advies van [7](#)). Da ar is wel een aanknopingspunt voor te vinden in ons Omgevingsbeleid, dus prima om dit in de vooroverlegreacie mee te nemen, maar hiervoor geldt geen doorwerking via de Omgevingsverordening.

Daarbij ook kijken naar de twee onderstaande vragen van ?

Heb jij vanmiddag om 13.30 een half uurtje?

Groet,
art.5.1-2e

Van: [redacted]@pzh.nl>
Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00
Aan: [redacted]@pzh.nl>
CC: [redacted]@pzh.nl>; [redacted]@pzh.nl>; [redacted]@pzh.nl>; [redacted]@pzh.nl>; [redacted]@pzh.nl>; [redacted]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook

aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.

- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: *"ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3."* Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne (art.5.1-2e AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem art.5.1-2e me e in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: art.5.1-2e @p zh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan art.5.1-2e art.5.1-2e

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e]
Verzonden: maandag 31 januari 2022 09:27
Aan: [art.5.1-2e]
Onderwerp: RE: kwaliteitsrichtlijnen van ons eigen beleid voor ruiterspaden

Hoi [art.5.1-2e]

Dank voor je aanvulling. Ik had de richtpunten nu alleen even neergezet om aan te geven dat deze anders waren dan hetgeen [art.5.1-2e] had aangegeven. Dus wilde ze niet zo opnemen. Maar heb nu een zin opgenomen waarin ik aandacht vraag voor de richtpunten van Groene Buffer, Recreatie, Verblijfsrecreatiegebieden en Fiets-en wandelroutes. Nog wel de vraag of en hoe we iets kunnen opnemen over de overgangen en dat nu niet duidelijk is de overgangen vorm krijgen.

Zou graag nog even kort samen kijken naar het advies [art.5.1-2e] vandaag ergens een half uurtje?

Groet,
[art.5.1-2e]

Van: [art.5.1-2e] <[art.5.1-2e]@pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 11:40
Aan: [art.5.1-2e] <[art.5.1-2e]@pzh.nl>
CC: [art.5.1-2e] <[art.5.1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: FW: kwaliteitsrichtlijnen van ons eigen beleid voor ruiterspaden

Hoi [art.5.1-2e]

Ter info stuur ik je onderstaande nog even door, over Vlietland.

Het viel me op dat je in de brief naar de gemeente alleen de richtpunten voor recreatie benoemt, terwijl juist ook de richtpunten van verblijfsrecreatie relevant zijn. Als ook die van fiets en wandelpaden (die een logische route moeten hebben)

Ik heb het idee dat we dit nog steviger mogen benoemen / benadrukken.

Jouw vraag over waar de in geel gemarkeerde beleidslijnen vandaan komen, is denk aan [art.5.1-2e]
Is het een interpretatie van de richtpunten ruimtelijke kwaliteit of komen die uit de hoek van recreatie?

Groet,
[art.5.1-2e]

Van: [art.5.1-2e]
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 12:19
Aan: [art.5.1-2e] <[art.5.1-2e]@pzh.nl>; [art.5.1-2e] <[art.5.1-2e]@pzh.nl>; [art.5.1-2e] <[art.5.1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: kwaliteitsrichtlijnen van ons eigen beleid voor ruiterspaden

Hoi [art.5.1-2e]

Hierbij voor de volledigheid nog de relevante richtpunten uit ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het strookje groen bij de Haven valt dus onder 'recreatie' terwijl de rest van het terrein onder 'verblijfsrecreatie' valt. Het gehele gebied valt onder 'bufferzones'. Ook wandel- en fietspaden hebben een richtpunt. Zie de bijgevoegde kaartbeelden.

Ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. Dit geldt dus ook voor het omleggen van wegen op onze eigen gronden. Ook (of Juist dan) zullen we een plan goed aan onze eigen kaders moeten toetsen.

Recreatie

Recreatieterreinen liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. De kwaliteit van deze overgangen kan versterkt worden door het vergroten van de robuustheid, continuïteit, beleefbaarheid en aantrekkingskracht van zowel de recreatie- als de natuurgebieden. Een wezenlijk kenmerk van de recreatiegebieden is het openbaar parkkarakter. Een divers aanbod aan recreatiegebieden vergroot de aantrekkelijkheid van de provincie. De inrichting van de gebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Zuid-Hollandse kwaliteiten.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden.
- Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.
- (Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen.
- Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Fiets- en wandelroutes

Het netwerk van fiets- en wandelpaden (indicatief op kaart weergegeven) en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Recreatieknooppunten in dit netwerk zijn de overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano. Deze kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn. Een samenhangend, gevarieerd en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes vraagt om het opheffen van barrièrewerking of het toevoegen van ontbrekende schakels. De basis van een regionaal fijnmazig netwerk wordt gevormd door de langeafstandroutes aangevuld met stadlandverbindingen. Recreatieve ontwikkelingen (bij voorkeur rond knooppunten) worden gebaseerd op een regionale recreatieve uitwerking naar routes en bestemmingen (transferia, poorten en toeristische overstappunten). Voor de uitbreiding van recreatieve voorzieningen wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van cultuurhistorisch erfgoed, maar kunnen ook nieuwe bijzondere locaties worden toegevoegd. Gangbare maaswijdten in een routenetwerk zijn voor wandelaars 0.5 km en voor fietsers 2 km. Verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken kan door het toevoegen van nieuwe verbindingen of het wegnemen van obstakels. Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk.

Richtpunten:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Groene buffers

De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Verblijfsrecreatiegebieden

Verblijfsrecreatiegebieden variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

Richtpunt:

- Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.

Ter aanvulling nog mijn reactie zoals ik ook op het bestemmingsplan reageerde:

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruiken en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Groet,

art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 26 januari 2022 09:24

Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>;
[art.5.1-2e](#) @bs.la.nl>

Onderwerp: kwaliteitsrichtlijnen van ons eigen beleid voor ruiterpaden

Opgenomen in onze subsidieregeling Groen Zuid-Holland:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR422145/20>

Bijlage 8 bij artikel 2.11.1 van de Subsidieregeling groen Zuid-Holland 2016

Kwaliteitsrichtlijnen ruiter – en menpaden

Voor het ruiter- en menpadenplan van de provincie Zuid Holland zijn de volgende richtlijnen van toepassing voor de kwaliteit van de paden. Deze richtlijnen worden gehanteerd ten behoeve van het aanvragen van subsidie.

Deze richtlijnen vormen geen harde eis bij de subsidietoekenning; beargumenteerd afwijken van deze richtlijn is mogelijk, bijv. een te smal pad aanleggen, omdat de berm te smal is en er geen alternatieve route mogelijk is. Ook alle overige richtlijnen mogen op die manier worden gezien. De richtlijn is niet van toepassing op bestaande ruiter/menpaden, waar geen subsidie voor wordt aangevraagd. Alle subsidieaanvragen dienen uiteraard in overleg met/door de terreineigenaren en/of beheerders te zijn geaccordeerd en op gebiedsniveau te worden afgestemd om uiteindelijk samenhangende netwerken te kunnen realiseren. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met vigerende regelgeving, zoals Natura 2000 beheerplannen.

Het op een consequente, uniforme en overzichtelijke manier inrichten van knooppunten en afslagen binnen een routenetwerk is voor de doelgroep ruiters en menners van groot belang om veilig en met plezier te kunnen recreëren. De Kwaliteitsrichtlijnen zijn daarom onderverdeeld in de richtlijnen voor veiligheid, begaanbaarheid, landschappelijke aantrekkelijkheid / beleving, bereikbaarheid, toegankelijkheid en samenhang.

1. Veiligheid

Rijden in stedelijk gebied en op verharde wegen met veel verkeer heeft niet de voorkeur voor ruiters. Uiteraard zullen daarin soms compromissen moeten worden gesloten om de noodzakelijke verbindingen te kunnen maken om een compleet netwerk te realiseren.

De volgende richtlijnen zijn van toepassing voor ruiter- en menpaden:

- •

ruiter- en menpaden zoveel mogelijk scheiden van andere weggebruikers (zonering), met name van gemotoriseerd verkeer, maar liefst ook fietsers;

- •

waarschuwborden bij kruisingen met gemotoriseerd verkeer;

- •

minimale afmeting ruiterpad: 1 mtr. breed met aan weerszijden 0,50 mtr. vrij van obstakels / passeerplek 1,75 mtr. breed / 3 mtr. vrije doorrijhoogte;

- •

minimale afmeting menpad: 2 mtr. breed met aan weerszijden 0,50 mtr. vrij van obstakels / passeerplek 3,50 mtr. breed / 3,50 mtr. vrije doorrijhoogte.

Het is onwenselijk en zelfs gevaarlijk als een pad wordt aangelegd in de directe nabijheid (binnen 1,5 mtr.) van prikkeldraad.



art. 5.1-2e

Ambtelijk Opdrachtgever Sport en Recreatie

M 06 art. 5.1-2e

art. 5.1-2e @pz.h.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: art.5.1-2e

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: "ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3." Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne (art.5.1-2e AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem art.5.1-2e me e in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie vanuit haar private rol in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het -en de grond is in erfpacht gegeven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. -van recreatiewoningen. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt it laat onverlet dat de provincie bij de toetsing geen rol: de provincie toetst dit plan zoals ze ook vergelijkbare plannen toetst. de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.



Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.

In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige ~~recreatieve~~ ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die al in een vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen en waarbij op onderdelen een herziening van het bestemmingsplan aan de orde is. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling op deze locatie.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter

hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals **waarschijnlijk wordt** vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022 **en nadien zal worden bekend gemaakt**. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouwt dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en rekening houden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor recreatie, groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden en fiets- en wandelroutes van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende bestemmingsplan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te

houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwe tool. De Aeriustool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aerius kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ en dat er daarom nader onderzoek/berekening nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan Nox, en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal

verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf '*Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond*' van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 'Bodem' 5.3 wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwinput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen in gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', op het schaalniveau van een bestemmingsplan anno 2021 / 2022. Wij adviseren Gemeente Leidschendam-Voorburg om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op artikel 6.50 '*Risico's van klimaatverandering*' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptatie

maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken Gemeente Leidschendam-Voorburg om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Tot slot

~~Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom en de grond is in erfpacht gegeven ten behoeve van de ontwikkeling van recreatiewoningen. Dit laat onverlet dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.~~

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

art.5.1-2e

art.5.1-2e Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 31 januari 2022 20:58
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste art.5.1-2e

De verplichting uit de erfpachtovereenkomst en het wijzen op deze afspraak zou wellicht het beste thuis horen in een apart brief (side letter), wellicht is het praktisch om het meteen mee te nemen in de vooroverlegreactie en dan zou ik het onder brengen onder een apart kopje "overige opmerkingen".

Vrgr art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 15:43
Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e en anderen,

Ik weet echter niet op welke grond uit de verordening we hier publiekrechtelijk een opmerking over kunnen opnemen. Dus dit lijkt een spanning tussen privaat en publiek rechtelijk.

@ art.5.1-2e kunnen we hierover een opmerking opnemen in de overlegreactie? Of dient dit via de erfpachtovereenkomst te lopen?

Groet,
art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 15:37
Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemiddag art.5.1-2e

recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Over de inrichting van de oevers kan ik alleen het volgende terugvinden in het bestemmingsplan: Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

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

Pagina 41/42 van de toelichting

Tot zover even, groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl >

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl >

CC: art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl > art.5.1-2e @pzh.nl >

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: "ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten

minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3." Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne [art.5.1-2e](#) (AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem [art.5.1-2e](#) me e in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)> [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)> [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>;
[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>;
[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen. In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) en [art.5.1-2e](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 09:45
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Het gaat om een 'nieuw' plan zoals bedoeld in art 6.8, en dient aan de Verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Vrgr art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 08:46
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: FW: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

De vraag blijft op basis waarvan wij behoefte onderbouwing vragen, nu ook de vraag van art.5.1-2e op welke grond wij kunnen vragen naar nieuwe verkeersonderzoeken.

Volgens mij gaat het om een nieuw plan, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar moeten de overige onderdelen van de verordening gewoon getoetst worden. Ligt de basis dan in art. 6.8? Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling? Derden moeten natuurlijk ook een beroep kunnen doen op ons beleid.

In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. **Dat geldt ook voor ontwikkelingen die al in een vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen en waarbij op onderdelen een herziening van het bestemmingsplan aan de orde is.** Wij zien graag terug of de ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

art.5.1-2e Heeft nu de rode tekst voorgesteld, maar volgens mij klopt dit niet helemaal. Kun jij nog aangeven op basis waarvan dit plan moet voldoen aan de onderdelen van ons ruimtelijk beleid?

Groet,
 art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16

Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 17:05

Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Even alleen naar jou, bijgevoegd een aangepaste versie naar aanleiding van de reacties. Er volgt nog een kleine aanvulling op ruimtelijke kwaliteit. Zijn hierbij jouw opmerkingen voldoende meegenomen / beantwoord?

Ik hoor het graag, ik wil de vooroverleg reactie ook nog bij [art.5.1-2e](#) voorleggen.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37

Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

CC: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) @pzh.nl> [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) @pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: *"ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3."* Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne [art.5.1-2e](#) (AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem [art.5.1-2e](#) mee in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:47
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord LV art.5.1-2e cx
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Ik had nog beloofd de kleine aanvulling in de tekst door te sturen.
 Daar was ik gisterenavond nog mee bezig, toen de stroom er af ging hier.
 Ik stuur je in het laatste document van art.5.1-2e mijn aanvullende zinnnetjes toe. Dan kun je deze verwerken in jouw laatste versie en die dan nog eens delen met een ieder.

Als je het nog scherper / formeler wilt formuleren, ga gerust je gang.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.n l>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: art.5.1-2e
Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook

aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.

- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: *"ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3."* Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne (art.5.1-2e AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaot en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem art.5.1-2e mee in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

Frank

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: art.5.1-2e @p zh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh .nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @p zh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan art.5.1-2e art.5.1-2e

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680
Uw kenmerk

Burgemeester en Wethouders van

Bijlagen

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40), digitale vindplaats:

.....

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop dus niet van toepassing. Het is wel van belang om, op een vergelijkbare manier als bij de Ladder voor duurzame verstedelijking, de behoefte aan de recreatieve ontwikkeling te onderbouwen en regionaal af te stemmen. Deze onderbouwing zien wij onvoldoende terug. Wij vragen om meer inzicht in hoe deze ontwikkeling past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien), welk deel van de markt deze ontwikkeling bedient en of daarover regionale afspraken zijn gemaakt. Daarnaast ook hoe de ontwikkeling (schaal en aard) past ten opzichte van andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio, alsmede wat het onderscheidende vermogen is van deze ontwikkeling.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen

90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling op deze locatie. Het wel of niet faciliteren van een recreatiepark op deze locatie staat dan ook niet ter discussie. Waar we vooral naar kijken is de wijze waarop dit park is ingepast in zijn omgeving.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het huidige bestemmingsplan deze private ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel drastisch anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen. Hier dient onderbouwt te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en rekening houden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de

vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Artikel 6.9b Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied

Een bestemmingsplan voor een recreatiegebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
- b. de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;
- c. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied
- d. de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- e. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Richtpunten recreatie:

Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden.

Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.

Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.

(Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen.

Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

Plangrens/ gebiedsovergang

Onduidelijk is nu hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Dit is vooral van belang in de noordwesthoek bij de omliegging van de

Rietpolderweg en de kadastrale grens met de jachthaven. Mogelijk is het beter hier de plangrens aan te passen.

Om een beeld te krijgen van de inpasbaarheid met de geldende ruimtelijke kwaliteitseisen moet dit beter worden uitgewerkt.

Bij de overgang is ook van belang dat er niet direct op de plangrens wordt gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door zones aan te geven waar niet gebouwd kan/ mag worden om zo een groene overgang te realiseren. De aan te houden randzones worden dan beter gedefinieerd en beschermd.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifvolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een beperkte relatie met provinciale weginfrastructuur, namelijk daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten.

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.

Ik kan me ook voorstellen dat het voor de verkeersafwikkeling niet wenselijk is dat piek van verkeer rondom deze wisselingen gelijk gaat vallen met de reguliere spitsperioden op maandag / vrijdag. Is dit iets waar we invloed op uit kunnen oefenen met bijvoorbeeld voorschriften dat het vroegste reguliere incheck moment ruim voor het begin van de middagspits moet zijn en het laatste reguliere uitcheck moment ruim na de ochtendspits moet liggen.

Over langzaam verkeer (fiets) lees ik wel iets terug over de goede ontsluiting hiervan. Misschien meer een beleidsvraag/opmerking, maar ik zie niet direct iets terug over het ook daadwerkelijk stimuleren van alternatieven voor autogebruik tijdens het verblijf op het park. Dat hoeft niet alleen vanuit een mobiliteitsoogpunt ingegeven te worden, maar kan ook vanuit duurzaamheid interessant zijn. Zou je daarvoor geen ambitie op willen nemen voor bijvoorbeeld:

** beschikbaarheid bijvoorbeeld deelfietsen (of e-scooters)*

** beschikbaarheid / nabijheid / kwaliteitsniveau van stallingsruimte voor fietsen / scooters bij de zowel de recreatiewoningen zelf als bij de overige voorzieningen. (de regels rondom parkeren lijken zich vooral op auto's te richten).*

Vanuit duurzaamheid is het misschien ook nog interessant om iets op te nemen over de beschikbaarheid van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen (auto, e-bike, e-scooter) op het park en bij de voorzieningen. Ik zie daar nu niet zo snel iets over terug komen in het plan en de regels. Maar ook dit is niet echt een DBI-belang.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwe tool. De Aeriustool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aeries kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ en dat er daarom nader onderzoek/berekening nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan Nox, en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf *'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond'* van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 'Bodem' 5.3 wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwininput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen in gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', op het schaalniveau van een bestemmingsplan anno 2021 / 2022. Wij adviseren Gemeente Leidschendam-Voorburg om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op artikel 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptatieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken Gemeente Leidschendam-Voorburg om aan te geven of er sprake zal zijn van



klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

art.5.1-2e

art.5.1 Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:57
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: aanzet Oplegnotitie PO 7 februari voorontwerp-bestemmingsplan Vlietland_ art.5.1-2e Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord 3.0 (1-2-2022).docx

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de tekst suggestie over de rol van de provincie, deze neem ik over. Naar de behoefte kijk ik nog even naar een juiste verwoording. Voor wat betreft jouw vraag over het vragen naar onderzoeken, hiervoor geldt hetzelfde als de overige onderdelen uit de verordening zoals ruimtelijke kwaliteit. De toets vind nu plaats bij dit bestemmingsplan, naar aanleiding van actuele gegevens.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Is jouw vraag daarmee beantwoord?

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Ik heb de opzet voor de oplegnotitie wat aangevuld, over de privaatrechtelijke aspecten kunnen jullie nog meer toelichten wellicht. Ik hoor graag jouw opmerkingen / aanvullingen nog zodat ik deze ook aan art.5.1-2e kan voorleggen.

Ik ga de conceptvooroverlegreactie nu bij art.5.1-2e leggen, zodra ik deze terug heb zal ik deze bij jou aanleveren voor het PO.

Groet,
art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.n l>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 17:05

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Even alleen naar jou, bijgevoegd een aangepaste versie naar aanleiding van de reacties. Er volgt nog een kleine aanvulling op ruimtelijke kwaliteit. Zijn hierbij jouw opmerkingen voldoende meegenomen / beantwoord?

Ik hoor het graag, ik wil de vooroverleg reactie ook nog bij art.5.1-2e voorleggen.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: art.5.1-2e

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan art.5.1-2e art.5.1-2e

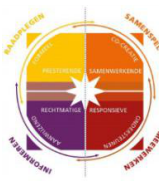
De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:	7 februari 2022		
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Reactie voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2e	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2e
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☒ Bespreekstuk ☐ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van het de ambtelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV. In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitwerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, wordt de concept-reactie nu toch voorgelegd.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie toetst dit plan zoals ze ook vergelijkbare plannen toetst.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Er is dus geen ladderplicht.

De vooroverlegreactie is gericht op de volgende punten:

Recreatiewoningen

Waarbij we vragen naar onderbouwing en regionale afstemming naar aanleiding van actuele inzichten. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel drastisch anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor recreatie, groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden en fiets- en wandelroutes van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

Verkeer

Het is niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie kan verwerken. Het advies is op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan.

We vragen om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Op de volgende punten geven we aanbevelingen / aandachtspunten mee:

Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordering en Klimaatadaptatie

De overlegreactie is in samenwerking opgesteld met P&P opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

4. CONSEQUENTIES

Deze vooroverlegreactie is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Opmerkingen die volgen naar aanleiding van verplichtingen vanuit de erfpachtovereenkomst zijn hierin niet meegenomen. Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie.

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

De vooroverlegreactie kenbaar maken aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie vanuit haar private rol in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie toetst dit plan zoals ze ook vergelijkbare plannen toetst.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.



In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst.

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling op deze locatie. Waar we vooral naar kijken is de wijze waarop dit park is ingepast in zijn omgeving.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel drastisch anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals **waarschijnlijk wordt** vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022 **en nadien zal worden bekend gemaakt**. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouwt dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en rekening houden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor recreatie, groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden en fiets- en wandelroutes van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende plan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te

houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwe tool. De Aeriustool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aerius kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig en correct te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ en dat er daarom nader onderzoek/berekening nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan Nox, en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal

verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf '*Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond*' van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 5.3 'Bodem' wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwinput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen in gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', op het schaalniveau van een bestemmingsplan anno 2021 / 2022. Wij adviseren Gemeente Leidschendam-Voorburg om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op art. 6.50 '*Risico's van klimaatverandering*' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptatie



maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken Gemeente Leidschendam-Voorburg om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

[art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 15:15
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord 3.0 (1-2-2022)
Bijlagen: Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord 3.0 (1-2-2022).docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Mij valt vooral op dat we benoemen dat er een drastische bebouwd oppervlaktoevoeging plaats gaat vinden omdat er geen gestapelde recreatiewoningen meer gerealiseerd zullen worden.
 Er staat dan dat de gemeente de richtpunten moet toepassen. Ik ben dan wel benieuwd of er naar onze mening überhaupt voldaan kan worden aan artikel 6.9.
 Heeft men vanuit recreatie er geen bezwaar tegen dat een heel stuk niet langer publiek toegankelijk zal zijn?

Bij het verkeerspunt heb ik hetzelfde. Men wordt gevraagd aan te tonen dat er geen knelpunt op de rotonde zal ontstaan. Ik neem aan dat als dat er wel blijkt te zijn dat we dan stellen dat deze ontwikkeling niet kan (geen goede RO?).

art.5.1-2e



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie vanuit haar private rol in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere ook vergelijkbare plannen beoordeelt.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.



In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst.

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling vanop deze locatie. ~~Waar we vooral naar kijken is de wijze waarop dit park is ingepast in zijn omgeving.~~

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel drastisch anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals **waarschijnlijk wordt** vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022 **en nadien zal worden bekend gemaakt**. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouw **dt** dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en **er dient** rekening **gehouden te worden** met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor recreatie, groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden en fiets- en wandelroutes van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende plan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk

gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is [om](#) op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwste [versie van de Aerius](#)-tool. [Deze tool](#) De Aeriustool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aerius kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig en correct te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ ([wat is NO₂](#)) en dat er daarom nader onderzoek/[berekening](#) nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan Nox (wat is Nox?), en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf *'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond'* van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 5.3 'Bodem' wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwininput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen in-gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', ~~op het schaalniveau van een bestemmingsplan anno 2021 / 2022~~. Wij adviseren ~~Gemeente Leidschendam-Voorburg~~ om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op art. 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten



aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken **Gemeente Leidschendam-Voorburg** om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

art.5.1-2e

art.5.1 Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 00:17
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Dag art.5.1-2e

Ik ben niet deskundig op het gebied van toetsing van het bp en vertrouw op jullie expertise. Heb er ook geen opmerkingen over. Al blijf ik het bijzonder vinden dat nu gevraagd wordt naar de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling, terwijl er geen verschil is t.a.v. de verkeersaanzuigende werking noch van het verlies aan openbare parkeerplaatsen van dit plan t.o.v. het vigerende plan.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:16
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @pzh. nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste allen,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie. Aangepast naar aanleiding van de opmerkingen en besproken met art.5.1-2e volgens mij kan dit concept in het PO van Anne Koning worden voorgelegd.

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers / vragen over de plangrens irt de verlegging van de weg) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Als er geen opmerkingen meer zijn dan kan ik morgenmiddag de gemeente ambtelijk al aandachtspunten meegeven en aangeven dat het definitieve advies volgt na bespreking in het PO.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: maandag 31 januari 2022 15:43

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e anderen,

Ik weet echter niet op welke grond uit de verordening we hier publiekrechtelijk een opmerking over kunnen opnemen. Dus dit lijkt een spanning tussen privaat en publiek rechtelijk.

art.5.1-2e kunnen we hierover een opmerking opnemen in de overlegreactie? Of dient dit via de erfpachtovereenkomst te lopen?

Groet,
art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 15:37

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemiddag art.5.1-2e

Ik zie nav. het punt natuurvriendelijke oevers, dat in bestaande BP en erfpachtovereenkomst er een harde minimaal 50% verplichting ligt voor de oevers, deze wordt nu: ... ambieert een groot deel van de oevers.....

Ik denk dat de harde verplichting de voorkeur geniet.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 14:40

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e

De vooroverlegreactie was niet bijgevoegd dus jouw opmerkingen in het document kan ik niet zien. Voor wat betreft onderstaande opmerkingen:

Punt 1:

Ik heb nu het volgende aan het einde toegevoegd:

Tot slot

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom en de grond is in erfpacht gegeven ten behoeve van de ontwikkeling van recreatiewoningen. Dit laat onverlet dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.

Punt 2:

Na overleg met de jurist, [art.5.1-2e](#) en [art.5.1-2e](#) (recreatiewoningen) besloten de behoefte vraag vooral toe te spitsen op actualisatie. [art.5.1-2e](#) af het volgende aan:

Dient de behoefte aan deze recreatieve ontwikkeling nader te worden onderbouwd.?

Er geldt geen ladderplicht op grond van art 3.1.6 Bro of op grond van art 6.10 Omgevingsverordening. Wel dient in algemene zin in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte onderbouwd te worden (los van de ladderplicht). Dient de behoefte op grond van ons recreatiebeleid te worden aangetoond (zie advies van [art.5.1-2e](#)). Daar is wel een aanknopingspunt voor te vinden in ons Omgevingsbeleid, dus prima om dit in de vooroverlegreacie mee te nemen, maar hiervoor geldt geen doorwerking via de Omgevingsverordening.

Er is dus wel een nieuw plan wat ook moet worden getoetst aan de regels van ruimtelijke kwaliteit en dus ook aan recreatiebeleid. Ik heb nu het volgende opgenomen:

Recreatiewoningen

In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling nog steeds past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Over de inrichting van de oevers kan ik alleen het volgende terugvinden in het bestemmingsplan:

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

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

Pagina 41/42 van de toelichting

Tot zover even, groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [pzh.n](#) |>

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: [art.5.1-2e](#) [p_pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@_pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#)

art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e
 art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e p zh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: *"ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3."* Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne art.5.1-2e AOG). Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem art.5.1-2e ne e in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: art.5.1-2e @p zh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e
 art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh. nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [@p_zh.nl](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 00:20
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: aanzet Oplegnotitie PO 7 februari voorontwerp-bestemmingsplan Vlietland_ art.5.1-2e laatste versie art.5.1-2e.docx
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Ha art.5.1-2e

Ik vind dat in het PO stuk wel de private en publieke kant in beeld moet zijn. Juist onze bestuurders moeten dossiers integraal kunnen beoordelen en daarbij past dat in deze oplegger ook beide aspecten belicht moeten worden. Daarbij gaat het niet op de toetsing zelf, maar wel om de mogelijke consequenties hiervan vanuit privaat belang. Ik heb daarvoor een tekstvoorstel in het stuk gedaan bij onderdeel consequenties opgenomen. Zijn slechts enkele zinnen maar het is wel goed die nu op te nemen.

Graag hoor ik of je (c.q. art.5.1-2e) ermee akkoord bent.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:18
Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Naar aanleiding van mijn mail hiervoor met vooroverlegreactie na bespreking met art.5.1-2e hierbij ook nog wat aanpassingen op de oplegnotitie. Waarbij hetzelfde geldt als hieronder staat, hoor graag jouw reactie.

Groet,
art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:57
Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de tekst suggestie over de rol van de provincie, deze neem ik over. Naar de behoefte kijk ik nog even naar een juiste verwoording. Voor wat betreft jouw vraag over het vragen naar onderzoeken, hiervoor geldt hetzelfde als de overige onderdelen uit de verordening zoals ruimtelijke kwaliteit. De toets vind nu plaats bij dit bestemmingsplan, naar aanleiding van actuele gegevens.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Is jouw vraag daarmee beantwoord?

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Ik heb de opzet voor de oplegnotitie wat aangevuld, over de privaatrechtelijke aspecten kunnen jullie nog meer toelichten wellicht. Ik hoor graag jouw opmerkingen / aanvullingen nog zodat ik deze ook aan [art.5.1-2e](#) kan voorleggen.

Ik ga de conceptvooroverlegreactie nu bij [art.5.1-2e](#) leggen, zodra ik deze terug heb zal ik deze bij jou aanleveren voor het PO.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh. nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16

Aan: [art.5.1-2e](#) [pzh.nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 17:05

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Even alleen naar jou, bijgevoegd een aangepaste versie naar aanleiding van de reacties. Er volgt nog een kleine aanvulling op ruimtelijke kwaliteit. Zijn hierbij jouw opmerkingen voldoende meegenomen / beantwoord?

Ik hoor het graag, ik wil de vooroverleg reactie ook nog bi [art.5.1-2e](#) v oorleggen.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan

hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: *"ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3."* Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne (art.5.1-2e AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem (art.5.1-2e) me e in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

(art.5.1-2e)

Van: (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>

CC: (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

(art.5.1-2e)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet (art.5.1-2e)

Van: (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>; (art.5.1-2e) <(art.5.1-2e)@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

(art.5.1-2e)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

(art.5.1-2e)

Van: [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@p zh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

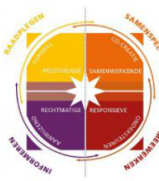
De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:	7 februari 2022		
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Reactie voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2e	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2e
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☒ Bespreekstuk ☐ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van het de ambtelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV. In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitwerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, wordt de concept-reactie nu toch voorgelegd.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Er is dus geen ladderplicht.

De vooroverlegreactie is gericht op de volgende punten:

Recreatiewoningen

Waarbij we vragen naar onderbouwing en regionale afstemming naar aanleiding van actuele inzichten. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

Verkeer

Het is niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie kan verwerken. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan.

We vragen om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitchecktijden.

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.

Op de volgende punten geven we aanbevelingen / aandachtspunten mee:

Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordering en Klimaatadaptatie

De overlegreactie is in samenwerking opgesteld met P&P opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

4. CONSEQUENTIES

Deze vooroverlegreactie is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

In de contacten met RCV en DLR is door de provincie aangegeven dat het in erfpacht uitgeven van de gronden tbv de recreatiewoningen los staat van de publieke RO rol van de provincie. Desondanks is de verwachting dat de overlegreactie (met de daarin opgenomen extra onderzoeken) wel tot onbegrip en discussie met RCV en DLR zal leiden.

Opmerkingen die volgen naar aanleiding van verplichtingen van RCV vanuit de erfpachtovereenkomst zijn in bovenstaande reactie hierin niet meegenomen. Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie. Die opmerkingen worden wel in het overleg vanuit de private rol met RCV en DLR besproken. i

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

In een vooroverleg met de gemeente en via de mail zijn ambtelijk ook al adviezen meegegeven.

De vooroverlegreactie kenbaar maken aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:08
Aan: art.5.1-2e
CC: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: aanzet Oplegnotitie PO 7 februari voorontwerp-bestemmingsplan Vlietland_ art.5.1-2e vers ie art.5.1-2e.docx
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Met bijlage.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:01
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>
CC: art.5.1-2e pzh. nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemorgen art.5.1-2e

Ik heb de vraag (afd. PP) in het document van art.5.1-2e beantwoord en nog een zin toegevoegd aan de reactie van art.5.1-2e. Namelijk dat DLR/RCV het blijkbaar niet nodig vonden dit document met ons (als eigenaar/privaat) tevoren te bespreken af te stemmen.

Gr. art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 00:20
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e pzh. nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @p zh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Ha art.5.1-2e

Ik vind dat in het PO stuk wel de private en publieke kant in beeld moet zijn. Juist onze bestuurders moeten dossiers integraal kunnen beoordelen en daarbij past dat in deze oplegger ook beide aspecten belicht moeten worden. Daarbij gaat het niet op de toetsing zelf, maar wel om de mogelijke consequenties hiervan vanuit privaat belang. Ik heb daarvoor een tekstvoorstel in het stuk gedaan bij onderdeel consequenties opgenomen. Zijn slechts enkele zinnen maar het is wel goed die nu op te nemen.

Graag hoor ik of je (c.q. art.5.1-2e) hiermee akkoord bent.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <[redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:18

Aan: art.5.1-2e <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Naar aanleiding van mijn mail hiervoor met vooroverlegreactie na bespreking met art.5.1-2e

hierbij ook nog wat aanpassingen op de oplegnotitie.

Waarbij hetzelfde geldt als hieronder staat, hoor graag jouw reactie.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:57

Aan: art.5.1-2e <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de tekst suggestie over de rol van de provincie, deze neem ik over. Naar de behoefte kijk ik nog even naar een juiste verwoording. Voor wat betreft jouw vraag over het vragen naar onderzoeken, hiervoor geldt hetzelfde als de overige onderdelen uit de verordening zoals ruimtelijke kwaliteit. De toets vind nu plaats bij dit bestemmingsplan, naar aanleiding van actuele gegevens.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Is jouw vraag daarmee beantwoord?

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Ik heb de opzet voor de oplegnotitie wat aangevuld, over de privaatrechtelijke aspecten kunnen jullie nog meer toelichten wellicht. Ik hoor graag jouw opmerkingen / aanvullingen nog zodat ik deze ook aan art.5.1-2e kan voorleggen.

Ik ga de conceptvooroverlegreactie nu bij art.5.1-2e leggen, zodra ik deze terug heb zal ik deze bij jou aanleveren voor het PO.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl >

Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl >

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl >

Verzonden: maandag 31 januari 2022 17:05

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl >

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Even alleen naar jou, bijgevoegd een aangepaste versie naar aanleiding van de reacties. Er volgt nog een kleine aanvulling op ruimtelijke kwaliteit. Zijn hierbij jouw opmerkingen voldoende meegenomen / beantwoord?

Ik hoor het graag, ik wil de vooroverleg reactie ook nog bij art.5.1-2e voorleggen.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl >

Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl >

CC: art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e @pzh.nl >; art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: art.5.1-2e

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e

art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: "*ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3.*" Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne (art.5.1-2e als AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem art.5.1-2e mee in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

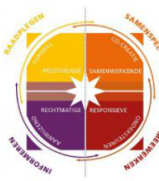
De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:	7 februari 2022		
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Reactie voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2e	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2e
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☒ Bespreekstuk ☐ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van het de ambtelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV. In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitwerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, wordt de concept-reactie nu toch voorgelegd.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Er is dus geen ladderplicht.

De vooroverlegreactie is gericht op de volgende punten:

Recreatiewoningen

Waarbij we vragen naar onderbouwing en regionale afstemming naar aanleiding van actuele inzichten. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

Verkeer

Het is niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie kan verwerken. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan.

We vragen om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitchecktijden.

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.

Op de volgende punten geven we aanbevelingen / aandachtspunten mee:

Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordering en Klimaatadaptatie

De overlegreactie is in samenwerking opgesteld met P&P opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

4. CONSEQUENTIES

Deze vooroverlegreactie is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

In de contacten (vaststellingsovereenkomst en (onder-)erfpachtcontracten met RCV en DLR is door de provincie aangegeven dat het in erfpacht uitgeven van de gronden tbv de recreatiewoningen los staat van de publieke RO rol van de provincie. Desondanks is de verwachting dat de overlegreactie (met de daarin opgenomen extra onderzoeken) wel tot onbegrip en discussie met RCV en DLR zal leiden. Alhoewel het een keuze was van RCV en DLR om dit bestemmingsplan niet eerder te bespreken vanuit onze private rol.

Opmerkingen die volgen naar aanleiding van verplichtingen van RCV vanuit de erfpachtovereenkomst zijn in bovenstaande reactie hierin niet meegenomen. Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie. Die opmerkingen worden wel in het overleg vanuit de private rol met RCV en DLR besproken. i

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

In een vooroverleg met de gemeente en via de mail zijn ambtelijk ook al adviezen meegegeven.

De vooroverlegreactie kenbaar maken aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 17:09
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: FW: Stukken tv PO 7 februari - Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord - tbv PO Recreatie & Sport 7 februari 2022.docx; Oplegnotitie PO 7 februari reactie voorontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.docx

Beste art.5.1-2e

Zoals net besproken ook even naar jou, hierbij de laatste versie tbv het PO van maandag 7 februari.

Groet,
art.5.1-2e

art.5.1-2e
 Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
 Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e
 M 06 art.5.1-2e
 E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 13:12
Aan: art.5.1-2e @pzh.n l>
Onderwerp: Stukken tv PO 7 februari - Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e

Bijgaand de oplegnotitie en de concept vooroverlegreactie tbv het PO van 7 februari.

Groet,
art.5.1-2e



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.



In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst.

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022 en nadien bekend gemaakt. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouwd dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en er dient rekening gehouden te worden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende plan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering

van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwste versie van de Aeriustool. Deze tool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aeriustool kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig en correct te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ (stikstofdioxide) en dat er daarom nader onderzoek nodig is naar de

uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan NO_x (stikstofoxide), en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf '*Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond*' van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 5.3 'Bodem' wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwinput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond'. Wij adviseren om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op art. 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

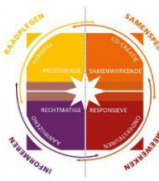
art.5.1-2c

art.5.1 Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:	7 februari 2022		
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Reactie voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2c	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2c
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☐ Bespreekstuk ☒ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van het de ambtelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV (RCV). In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitgewerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, wordt de concept-reactie nu voorgelegd.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een

mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.

In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Er is dus geen ladderplicht.

De vooroverlegreactie is gericht op de volgende punten:

Recreatiewoningen

Waarbij we vragen naar behoefteonderbouwing en regionale afstemming naar aanleiding van actuele inzichten. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

Verkeer

Het is niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie kan verwerken. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan.

We vragen om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheettijden.

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.

Op de volgende punten geven we aanbevelingen / aandachtspunten mee:

Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordering en Klimaatadaptatie

De overlegreactie is in samenwerking met afdeling Programma's en Projecten opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

4. CONSEQUENTIES

Deze vooroverlegreactie is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

In de contacten (vaststellingsovereenkomst en (onder-)erfpachtcontracten met RCV en DLR is door de provincie aangegeven dat het in erfpacht uitgeven van de gronden tbv de recreatiewoningen los staat van de publieke RO rol van de provincie. Desondanks is de verwachting dat de overlegreactie (met de daarin opgenomen extra onderzoeken) wel tot onbegrip en discussie met RCV en DLR zal leiden. Alhoewel het een keuze was van RCV en DLR om dit bestemmingsplan niet eerder te bespreken vanuit onze private rol.

Opmerkingen die volgen naar aanleiding van verplichtingen van RCV vanuit de erfpachtovereenkomst zijn in bovenstaande reactie niet meegenomen. Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie. Die opmerkingen worden wel in het overleg vanuit de private rol met RCV en DLR besproken.

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Vooroverlegreactie Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

In een vooroverleg met de gemeente en via de mail zijn ambtelijk ook al adviezen meegegeven.

De vooroverlegreactie kenbaar maken aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Van: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorburg.nl>
Verzonden: vrijdag 4 februari 2022 09:34
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Dank! We zien de formele reactie graag tegemoet en gaan hiermee vast aan de slag.

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
 Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
 06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: (kantoor) maandag, dinsdag, woensdag, donderdag / (thuis) vrijdag



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: [art.5.1-2e](#) pzh.nl>
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 16:23
Aan: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorburg.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Naar aanleiding van onderstaande mail geven wij hierbij alvast ambtelijk adviezen mee. De definitieve formele vooroverlegreactie zal na bespreking met de gedeputeerde worden verzonden.

Recreatiewoningen

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouwd dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en er dient rekening gehouden te worden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en

waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende plan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Onderhands geven we graag ook nog als aanbeveling mee na te denken over het stimuleren van alternatieven voor autogebruik tijdens het verblijf op het park.

Bijvoorbeeld:

- beschikbaarheid bijvoorbeeld deelfietsen (of e-scooters)
- beschikbaarheid / nabijheid / kwaliteitsniveau van stallingsruimte voor fietsen / scooters bij de zowel de recreatiewoningen zelf als bij de overige voorzieningen. (de regels rondom parkeren lijken zich vooral op auto's te richten).

Vanuit duurzaamheid is het misschien ook nog interessant om iets op te nemen over de beschikbaarheid van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen (auto, e-bike, e-scooter) op het park en bij de voorzieningen.

Klimaatadaptatie

We attenderen ook op art. 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 5.2 *'Water'* van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingsplan geeft nog geen inzicht (in)

hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Op de volgende punten geven we in de brief aanbevelingen / aandachtspunten mee:

Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordering

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @leids_chendam-voorborg.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:21

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e

Dank voor de terugkoppeling, en fijn dat jullie ons vooruitlopend op de definitieve reactie alvast een conceptversie kunnen toezenden!

Vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.

06 - art.5.1-2e

Werkdagen: (kantoor) maandag, dinsdag, woensdag, donderdag / (thuis) vrijdag



 Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?

Van: [art.5.1-2e](#) pzh.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:19

Aan: [art.5.1-2e](#) leidschendam-voorborg.nl>

Onderwerp: Vooroverlegreactie PZH VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Zoals telefonisch besproken hierbij een terugkoppeling ten aanzien van de vooroverlegreactie van de provincie op het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord. Wij proberen volgende week een ambtelijke conceptreactie te versturen. Na bespreking met de gedeputeerde op 7 februari zal de formele overlegreactie uitgaan.

Nogmaals dank.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art.5.1-2e](#)

M 06 [art.5.1-2e](#)

E [art.5.1-2e@pzh.nl](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: zondag 6 februari 2022 17:06
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Dank voor het delen, ben als mijn agenda het toelaat graag aanwezig bij de bespreking op het PO. Ik denk dat het van belang is dat we na de bespreking op dit PO, de manier waarop we de communicatie met de initiatiefnemer en belanghebbende vormgeven afstemmen als 'publieke' en 'private' zijde. Met oog voor de onderscheiden rollen, hebben we als PZH rekening te houden met het willen spreken met één mond en het faciliteren van het proces waaraan we ons hebben gecommitteerd.

art.5.1-2e



T 070 – 441 art.5.1-2e
 M 06 art.5.1-2e
 E art.5.1-2e pzh.nl
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:08
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>
CC: art.5.1-2e pzh. nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Met bijlage.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:01
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>
CC: art.5.1-2e pzh. nl> art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemorgen art.5.1-2e

Ik heb de vraag (afd. PP) in het document van [art.5.1-2e](#) beantwoord en nog een zin toegevoegd aan de reactie van [art.5.1-2e](#). Namelijk dat DLR/RCV het blijkbaar niet nodig vonden dit document met ons (als eigenaar/privaat) tevoren te bespreken af te stemmen.

Gr. [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 00:20

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [pzh. nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Ha [art.5.1-2e](#)

Ik vind dat in het PO stuk wel de private en publieke kant in beeld moet zijn. Juist onze bestuurders moeten dossiers integraal kunnen beoordelen en daarbij past dat in deze oplegger ook beide aspecten belicht moeten worden. Daarbij gaat het niet op de toetsing zelf, maar wel om de mogelijke consequenties hiervan vanuit privaat belang. Ik heb daarvoor een tekstvoorstel in het stuk gedaan bij onderdeel consequenties opgenomen. Zijn slechts enkele zinnen maar het is wel goed die nu op te nemen.

Graag hoor ik of je (c.q. [art.5.1-2e](#)) hiermee akkoord bent.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:18

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Naar aanleiding van mijn mail hiervoor met vooroverlegreactie na bespreking met [art.5.1-2e](#) hierbij ook nog wat aanpassingen op de oplegnotitie. Waarbij hetzelfde geldt als hieronder staat, hoor graag jouw reactie.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:57

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Dank voor de tekst suggestie over de rol van de provincie, deze neem ik over. Naar de behoefte kijk ik nog even naar een juiste verwoording. Voor wat betreft jouw vraag over het vragen naar onderzoeken, hiervoor geldt hetzelfde als de overige onderdelen uit de verordening zoals ruimtelijke kwaliteit. De toets vind nu plaats bij dit bestemmingsplan, naar aanleiding van actuele gegevens.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Is jouw vraag daarmee beantwoord?

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Ik heb de opzet voor de oplegnotitie wat aangevuld, over de privaatrechtelijke aspecten kunnen jullie nog meer toelichten wellicht. Ik hoor graag jouw opmerkingen / aanvullingen nog zodat ik deze ook aan [art.5.1-2e](#) kan voorleggen.

Ik ga de conceptvooroverlegreactie nu bij [art.5.1-2e](#) overleggen, zodra ik deze terug heb zal ik deze bij jou aanleveren voor het PO.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh. nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16

Aan: [art.5.1-2e](#) [pzh.nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

[art.5.1-2e](#)

hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: *"ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3."* Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne [art.5.1-2e](#) (AOG). Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem [art.5.1-2e](#) mee in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 11:24
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: Vooroverlegreactie Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

De vooroverlegreactie voor Vlietland Noord is in het PO Recreatie en Sport besproken. Anne Koning had geen opmerkingen.

Ik heb de workflow naar jou doorgezet.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 15:38
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

OK, als ie nog niet weg is kan dat denk ik. Of willen we dat niet vanwege vermenging publiek/privaat?

art.5.1-2e



T 070 – 441 art.5.1-2e
 M 06 art.5.1-2e
 art.5.1-2e pzh.nl
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @pzh.n l>
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 00:42
Aan: art.5.1-2e pz h.nl>; art.5.1-2e pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Het leek Anne een goed idee/wel zo netjes om in de brief aan RCV over erfpacht/Rietpolderweg melding te maken van het feit dat we vanuit onze publieke rol een vooroverlegreactie hebben verstuurd.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 14:05
Aan: art.5.1-2e pz h.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl> art.5.1-2e art.5.1-2e @pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste allen,

Ter informatie. De vooroverlegreactie op het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord is aan de orde gekomen tijdens het PO van 7 februari. Anne Koning had geen opmerkingen voor wat betreft de vooroverlegreactie. Deze zal dus waarschijnlijk vandaag nog met de post naar de gemeente Leidschendam-Voorburg verzonden worden.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e pzh.nl>

Verzonden: zondag 6 februari 2022 17:06

Aan: art.5.1-2e pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Dank voor het delen, ben als mijn agenda het toelaat graag aanwezig bij de bespreking op het PO. Ik denk dat het van belang is dat we na de bespreking op dit PO, de manier waarop we de communicatie met de initiatiefnemer en belanghebbende vormgeven afstemmen als 'publieke' en 'private' zijde. Met oog voor de onderscheiden rollen, hebben we als PZH rekening te houden met het willen spreken met één mond en het faciliteren van het proces waaraan we ons hebben gecommitteerd.

art.5.1-2e



T 070 – 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:08

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl> art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Met bijlage.

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:01

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemorgen [art.5.1-2e](#)

Ik heb de vraag (afd. PP) in het document van [art.5.1-2e](#) antwoord en nog een zin toegevoegd aan de reactie van [art.5.1-2e](#). Na melijk dat DLR/RCV het blijkbaar niet nodig vonden dit document met ons (als eigenaar/privaat) tevoren te bespreken af te stemmen.

Gr. [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 00:20

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#); [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Ha [art.5.1-2e](#)

Ik vind dat in het PO stuk wel de private en publieke kant in beeld moet zijn. Juist onze bestuurders moeten dossiers integraal kunnen beoordelen en daarbij past dat in deze oplegger ook beide aspecten belicht moeten worden. Daarbij gaat het niet op de toetsing zelf, maar wel om de mogelijke consequenties hiervan vanuit privaat belang. Ik heb daarvoor een tekstvoorstel in het stuk gedaan bij onderdeel consequenties opgenomen. Zijn slechts enkele zinnen maar het is wel goed die nu op te nemen.

Graag hoor ik of je (c.q. [art.5.1-2e](#)) hiermee akkoord bent.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:18

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Naar aanleiding van mijn mail hiervoor met vooroverlegreactie na bespreking met [art.5.1-2e](#) hierbij ook nog wat aanpassingen op de oplegnotitie.

Waarbij hetzelfde geldt als hieronder staat, hoor graag jouw reactie.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:57

Aan: art.5.1-2e @pzh.n l>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de tekst suggestie over de rol van de provincie, deze neem ik over. Naar de behoefte kijk ik nog even naar een juiste verwoording. Voor wat betreft jouw vraag over het vragen naar onderzoeken, hiervoor geldt hetzelfde als de overige onderdelen uit de verordening zoals ruimtelijke kwaliteit. De toets vind nu plaats bij dit bestemmingsplan, naar aanleiding van actuele gegevens.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Is jouw vraag daarmee beantwoord?

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Ik heb de opzet voor de oplegnotitie wat aangevuld, over de privaatrechtelijke aspecten kunnen jullie nog meer toelichten wellicht. Ik hoor graag jouw opmerkingen / aanvullingen nog zodat ik deze ook aan art.5.1-2e kan voorleggen.

Ik ga de conceptvooroverlegreactie nu bij art.5.1-2e leggen, zodra ik deze terug heb zal ik deze bij jou aanleveren voor het PO.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.n l>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16

Aan: art.5.1-2e pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 17:05

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Even alleen naar jou, bijgevoegd een aangepaste versie naar aanleiding van de reacties. Er volgt nog een kleine aanvulling op ruimtelijke kwaliteit. Zijn hierbij jouw opmerkingen voldoende meegenomen / beantwoord?

Ik hoor het graag, ik wil de vooroverleg reactie ook nog bij art.5.1-2e voorleggen.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

<art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

<art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: art.5.1-2e

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

<art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e

<art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

art.5.1-2e@ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: art.5.1-2e @p zh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen. In het document heb ik ook nog een vraag staan aan art.5.1-2e art.5.1-2e

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 15:39
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

top

art.5.1-2e



T 070 – 441 art.5.1-2e
 M 06 art.5.1-2e
 E art.5.1-2e pzh.nl
www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 09:04
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e pzh. nl>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e
 art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

?

An sich prima om dit te melden, maar die 2 issues staan los van elkaar, het één is het markeren van onze juridische positie en de andere een ambtelijke vooroverleg reactie. Dat gezegd hebbende is Anne uiteraard in charge. Dus ik zal een zin toevoegen.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 00:42
Aan: art.5.1-2e pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e
 art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

art.5.1-2e

Het leek Anne een goed idee/wel zo netjes om in de brief aan RCV over erfpacht/Rietpolderweg melding te maken van het feit dat we vanuit onze publieke rol een vooroverlegreactie hebben verstuurd.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 14:05

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste allen,

Ter informatie. De vooroverlegreactie op het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord is aan de orde gekomen tijdens het PO van 7 februari. Anne Koning had geen opmerkingen voor wat betreft de vooroverlegreactie. Deze zal dus waarschijnlijk vandaag nog met de post naar de gemeente Leidschendam-Voorburg verzonden worden.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: zondag 6 februari 2022 17:06

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Dank voor het delen, ben als mijn agenda het toelaat graag aanwezig bij de bespreking op het PO. Ik denk dat het van belang is dat we na de bespreking op dit PO, de manier waarop we de communicatie met de initiatiefnemer en belanghebbende vormgeven afstemmen als 'publieke' en 'private' zijde. Met oog voor de onderscheiden rollen, hebben we als PZH rekening te houden met het willen spreken met één mond en het faciliteren van het proces waaraan we ons hebben gecommitteerd.

art.5.1-2e



T 070 – 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @ pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:08

Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Met bijlage.

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:01

Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemorgen [art.5.1-2e](#)

Ik heb de vraag (afd. PP) in het document van [art.5.1-2e](#) beantwoord en nog een zin toegevoegd aan de reactie van [art.5.1-2e](#). Het lijkt dat DLR/RCV het blijkbaar niet nodig vonden dit document met ons (als eigenaar/privaat) tevoren te bespreken af te stemmen.

Gr [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 00:20

Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

CC: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Ha [art.5.1-2e](#)

Ik vind dat in het PO stuk wel de private en publieke kant in beeld moet zijn. Juist onze bestuurders moeten dossiers integraal kunnen beoordelen en daarbij past dat in deze oplegger ook beide aspecten belicht moeten worden. Daarbij gaat het niet op de toetsing zelf, maar wel om de mogelijke consequenties hiervan vanuit privaat belang. Ik heb daarvoor een tekstvoorstel in het stuk gedaan bij onderdeel consequenties opgenomen. Zijn slechts enkele zinnen maar het is wel goed die nu op te nemen.

Graag hoor ik of je (c.q. [art.5.1-2e](#)) ermee akkoord bent.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e <[redacted]@pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 17:18

Aan: art.5.1-2e <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Naar aanleiding van mijn mail hiervoor met vooroverlegreactie na bespreking met art.5.1-2e
hierbij ook nog wat aanpassingen op de oplegnotitie.
Waarbij hetzelfde geldt als hieronder staat, hoor graag jouw reactie.

Groet,

art.5.1-2e

Van art.5.1-2e

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 10:57

Aan: art.5.1-2e <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de tekst suggestie over de rol van de provincie, deze neem ik over. Naar de behoefte kijk ik nog even naar een juiste verwoording. Voor wat betreft jouw vraag over het vragen naar onderzoeken, hiervoor geldt hetzelfde als de overige onderdelen uit de verordening zoals ruimtelijke kwaliteit. De toets vind nu plaats bij dit bestemmingsplan, naar aanleiding van actuele gegevens.

Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst. Maar het gaat niet om een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". En dat heeft met de vigerende planologische mogelijkheden uit de beheersverordening te maken. Dus geen ladderplicht.

Is jouw vraag daarmee beantwoord?

Omdat we dus een scheiding maken tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol in de vooroverlegreactie lijkt het mij dus goed dat opmerkingen ten aanzien van de erfpachtovereenkomst (zoals de inrichting van de oevers) vanuit de private rol worden aangekaart en kenbaar gemaakt aan de gemeente.

Ik heb de opzet voor de oplegnotitie wat aangevuld, over de privaatrechtelijke aspecten kunnen jullie nog meer toelichten wellicht. Ik hoor graag jouw opmerkingen / aanvullingen nog zodat ik deze ook aan art.5.1-2e kan voorleggen.

Ik ga de conceptvooroverlegreactie nu bij art.5.1-2e leggen, zodra ik deze terug heb zal ik deze bij jou aanleveren voor het PO.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:16
Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Zie bestand. Ik zou de dubbelrol van de provincie naar voren halen. Waarmee je direct aangeeft dat we dit toetsen, zoals we dit altijd toetsen.

Verder heb ik bij het nogmaals lezen toch wel moeite met de extra verkeersonderzoeken. Dat we een nieuwe onderbouwing vragen naar recreatiewoningen, vloeit rechtstreeks voort uit de wijziging naar 100% grondgebonden. Maar ik mis de reden van de extra verkeersonderzoeken. Immers, de wijzigingen in het plan leiden niet tot wijziging van het aantal bezoekers.

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 17:05
Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Even alleen naar jou, bijgevoegd een aangepaste versie naar aanleiding van de reacties. Er volgt nog een kleine aanvulling op ruimtelijke kwaliteit. Zijn hierbij jouw opmerkingen voldoende meegenomen / beantwoord?

Ik hoor het graag, ik wil de vooroverleg reactie ook nog bij [art.5.1-2e](#) voorleggen.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:37
Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)> [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)> [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <p_zh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Deze had ik helaas niet bij de mail gevoegd....

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: zondag 30 januari 2022 18:00

Aan: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

CC: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl> [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) <pzh.nl> [art.5.1-2e](#) <pzh.nl> [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <p_zh.nl>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb nog wat opmerkingen in het document geplaatst. Twee springen er uit:

- Ik vind dat we in de reactie ook moeten ingaan op het feit dat dit provinciaal eigendom is en dat de grond in erfpacht is gegeven tbv de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarbij dan ook aangeven dat dit onverlet laat dat de provincie bij de toetsing de eigendomspositie niet in haar beoordeling heeft meegenomen.
- Ik heb moeite met het opnieuw moeten onderbouwen van de behoefte. Immers, we praten nu met een deel van de pzh al jaren zeer intensief over de komst van de woningen gezien de private afspraken die we gemaakt hebben. Ik begrijp ook dat als we dit ook bij andere BP wijzigingen vragen van ontwikkelingen vragen die al lang geleden in een BP zijn opgenomen, dat we dat dan hier ook moeten doen. Ik zou dan wel graag in de tekst terugzien dat het vigerend beleid is om in zo'n situatie een nieuwe onderbouwing te vragen.

Tenslotte ben ik benieuwd wat er nu in het BP staat t.a.v. de inrichting van de oevers. Is onderstaande goed in de aanpassing opgenomen. Tekst komt uit de erfpachtovk 2019.

de oevers van de gronden welke op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR) binnen de Erfpachtpercelen voor minimaal vijftig procent (50%) conform artikel 5 lid 1 sub d van de bepalingen van (de Bestemmingsbepalingen van de voorschriften van) het Bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 natuurvriendelijk zullen worden ingericht, welk artikel woordelijk thans luidt als volgt: "*ter plaatse of binnen een afstand van 30 meter van de aanduiding "watergang" gemeten vanaf het hart van de lijn: tevens voor een watergang met een breedte van ten minste 10 meter en een totaaloppervlak van 1,9 ha, waarbij de helling van de taluds voor ten minste 50% van de lengte van de oevers ten minste of gelijk is aan de verhouding 1 :3.*" Indien het voormelde bestemmingsplan op dit punt wordt herzien, dan voeren partijen nader overleg omtrent de invulling

Zoals afgesproken een aanzet voor de oplegger voor het PO van Anne [art.5.1-2e](#) (AOG) . Ik vind het belangrijk dat mogelijke spanning tussen privaat en publiek hierin wel benoemd wordt.

Als laatste: ik neem [art.5.1-2e](#) mee in de cc. Hij is AOG voor Vlietland en er kan geen stuk over Vlietland in het PO geagendeerd worden zonder dat hij hier bij betrokken is. I

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 16:42

Aan: [art.5.1-2e](#) <p_zh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) <pzh.nl> [art.5.1-2e](#) <pzh.nl> [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

CC: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Nog een nabrander. De zin over provinciale weginfrastructuur klopt niet helemaal, de wegen in Vlietland zijn vrijwel allemaal bij provincie in beheer en eigendom. Het zijn dan wel geen provinciale wegen (N-wegen) maar het betreft wel PZH-infrastructuur.

Groet [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 13:07

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

[art.5.1-2e](#)

Ik heb jouw vraag beantwoord.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 15:14

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: Concept vooroverlegreactie VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega's,

Bijgevoegd de concept vooroverlegreactie voor het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord. Ik hoor graag jullie opmerkingen / aanvullingen en of jullie nog punten missen.

In het document heb ik ook nog een vraag staan aan [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

De vooroverlegreactie zal in het PO Recreatie & Sport van 7 februari ter kennisname aan Anne Koning worden voorgelegd. Wij proberen volgende week al wel een ambtelijke conceptreactie richting de gemeente te versturen zodat zij ook verder kunnen.

Ik hoor graag jullie reacties, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 09:42
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Je mag van de toelichting gewoon delen hoor.

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>
Verzonden: maandag 7 maart 2022 14:05
Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Dank voor jouw reactie. Kan ik jouw toelichting zoals hieronder delen met Rho en dan aangeven dat ze met jou contact op kunnen nemen bij verdere vragen of alleen even jou naam doorgeven?

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>
Verzonden: maandag 7 maart 2022 11:49
Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>
CC: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>
Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

@ [art.5.1-2e](#)

Goede vraag van Rho, maar het antwoord blijkt iets complexer dan voorzien. We hebben zelf geen actuele verkeerscijfers van de Hofvlietweg omdat daar geen vast telpunt aanwezig is. Daarnaast spelen er nog diverse ontwikkelingen in de omgeving (RijnlandRoute en een project van RWS om de capaciteit van de A4 te verhogen) waardoor toekomstige verkeerscijfers ook nog grote onzekerheden kennen. PZH en RWS zijn daarbij onderling nog in gesprek om tot een gezamenlijk beeld te komen over de toekomstige verkeersdruk in deze knoop, welke maatregelen daardoor eventueel nodig zijn en wie daarvoor "veroorzaker" is.

Ik heb even met [art.5.1-2e](#) van M&M afgestemd hoe we hier mee om kunnen gaan. Gezien de nog diverse onzekerheden is het achteraf gezien niet erg realistisch om hier gedetailleerde berekeningen voor de rotonde te verwachten. Het lijkt ons het meest praktische als Rho wel een indicatie kan geven van hoeveel verkeer ze van / naar de rotonde gaan verwachten verspreid over de week. Mijn verwachting is dat maandagochtend / vrijdagmiddag als wisseldagen het meest maatgevende zullen zijn, maar wellicht dat Rho daar zelf meer ervaring mee heeft. Met zo'n indicatie kan ik dan samen met Martien kijken hoe we daar tegen aan kijken.

Mocht [art.5.1-2e](#) verder willen sparren dan kan hij met mij contact opnemen.

art.5.1-2 gaat deze casus binnen M&M ook even inbrengen als mooi voorbeeld over hoe om te gaan met onzekerheden in verkeerscijfers tegen over mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

@ art.5.1-2e

Hieronder de toelichting en IDMS link uit de oorspronkelijke mail van art.5.1-2a 22-12-2021:

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten. Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en -appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouw grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m2. Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezigheid en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.*

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Ik hoor graag jouw advies over deze ontwikkeling en of er nog opmerkingen zijn die we mee kunnen nemen in de vooroverlegreactie.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de ZIP map.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

groeten,

art.5.1-2e

Adviseur Verkeer
Dienst Beheer Infrastructuur



T 070 - 441 art.5.1-2e

M 06 - art.5.1-2e

E art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 10:48

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Hoi art.5.1-2e

Weet jij al wie ik als contactpersoon kan doorgeven?

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: maandag 28 februari 2022 14:55

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: FW: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Hoi art.5.1-2e

Wil jij meelesen met onderstaande? Ben jij hiervoor de contactpersoon die ik kan doorgeven?

Hoor het graag, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 14:50
Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>
CC: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>
Onderwerp: FW: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Beste [art.5.1-2e](#),

Na aanleiding van de vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn wij bezig met het verwerken van de opmerkingen van de provincie op de verkeersparagraaf. Hierbij stond in de vooroverlegreactie aangegeven dat kruispuntberekeningen uitgevoerd dienen te worden voor de rotonde Hofvlietweg – N206 – A4. Voordat wij deze berekeningen uit kunnen voeren hebben wij verkeersgegevens nodig per wegvak. In de openbare database van de provincie zijn geen verkeersgegevens beschikbaar voor de Hofvlietweg. Daarom ben ik op zoek naar de juiste contactpersoon binnen de provincie voor het aanleveren van de benodigde gegevens voor de wegvakken die in beheer zijn van de provincie Zuid-Holland. Zou u mij hierbij kunnen helpen?

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)

Adviseur Planvorming en Verkeer

T: 010-[art.5.1-2e](#)
 E: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)
 W: [rho.nl](#)

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)
 Verdieping 35 en 36 - Hoofdingang - Verd. 36
 Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>
Verzonden: maandag 28 februari 2022 13:41
Aan: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>
Onderwerp: FW: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Contactpersoon verkeersgegevens voor de kruispuntberekening voor bestemmingsplan vlietland. (zie hieronder).

Later deze week ontvang ik als het goed is ook de contactpersoon van de gemeente leiden.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Adviseur Planvorming

T: 010- art.5.1-2e
E: art.5.1-2e@rho.nl
W: rho.nl

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)
Verdieping 35 en 36 - Hoofdingang - Verd. 36
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: art.5.1-2e <art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 13:32

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@rho.nl>

Onderwerp: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Beste art.5.1-2e

Zoals zojuist afgesproken hierbij de contactgegevens van art.5.1-2e. Zij heeft de provinciale vooroverlegreactie gecoördineerd en kan naar ik aanneem jullie ook in contact brengen met de juiste mensen als het gaat om de kruispuntberekening.

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



provincie
Zuid-Holland

T 070 441 art.5.1-2e

M 061 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Zo gauw ik een contactpersoon bij de gemeente Leiden weet geef ik je daarvan ook de gegevens door!

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: (kantoor) maandag, dinsdag, woensdag, donderdag / (thuis) vrijdag



 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 09:53
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Geachte art.5.1-2e be ste art.5.1-2e

Dank voor het bericht. Het antwoord blijkt iets complexer dan voorzien. Wij hebben zelf geen actuele verkeerscijfers van de Hofvlietweg omdat daar geen vast telpunt aanwezig is. Daarnaast spelen er nog diverse ontwikkelingen in de omgeving (RijnlandRoute en een project van RWS om de capaciteit van de A4 te verhogen) waardoor toekomstige verkeerscijfers ook nog grote onzekerheden kennen. PZH en RWS zijn daarbij onderling nog in gesprek om tot een gezamenlijk beeld te komen over de toekomstige verkeersdruk in deze knoop, welke maatregelen daardoor eventueel nodig zijn en wie daarvoor "veroorzaker" is.

Gezien de nog diverse onzekerheden is het achteraf gezien niet erg realistisch om hier gedetailleerde berekeningen voor de rotonde te verwachten. Het lijkt ons het meest praktische als Rho wel een indicatie kan geven van hoeveel verkeer ze van / naar de rotonde gaan verwachten verspreid over de week. Onze verwachting is dat maandagochtend / vrijdagmiddag als wisseldagen het meest maatgevend zullen zijn, maar wellicht dat Rho daar zelf meer ervaring mee heeft. Met zo'n indicatie kunnen wij kijken hoe we daar tegen aan kijken.

Mochten jullie hier verder vragen over hebben of even contact over willen hebben dan kan dat met mijn collega art.5.1-2e hieronder zijn contactgegevens.

art.5.1-2e

Adviseur Verkeer
 Dienst Beheer Infrastructuur



T 070 - 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e@rho.nl>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 14:50

Aan: art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e@rho.nl>

Onderwerp: FW: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Beste art.5.1-2e

Na aanleiding van de vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn wij bezig met het verwerken van de opmerkingen van de provincie op de verkeersparagraaf. Hierbij stond in de vooroverlegreactie aangegeven dat kruispuntberekeningen uitgevoerd dienen te worden voor de rotonde Hofvlietweg – N206 – A4. Voordat wij deze berekeningen uit kunnen voeren hebben wij verkeersgegevens nodig per wegvak. In de openbare database van de provincie zijn geen verkeersgegevens beschikbaar voor de Hofvlietweg. Daarom ben ik op zoek naar de juiste contactpersoon binnen de provincie voor het aanleveren van de benodigde gegevens voor de wegvakken die in beheer zijn van de provincie Zuid-Holland.

Zou u mij hierbij kunnen helpen?

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Adviseur Planvorming en Verkeer

T: 010 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@rho.nl

W: rho.nl

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)

Verdieping 35 en 36 - Hoofdingang - Verd. 36

Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM




* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 13:41

Aan: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>

Onderwerp: FW: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Contactpersoon verkeersgegevens voor de kruispuntberekening voor bestemmingsplan vlietland. (zie hieronder).

Later deze week ontvang ik als het goed is ook de contactpersoon van de gemeente leiden.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)

Adviseur Planvorming

T: 010 [art.5.1-2e](#)

E: [art.5.1-2e@rho.nl](#)

W: [rho.nl](#)

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)
Verdieping 35 en 36 - Hoofdingang - Verd. 36
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM




* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [leidschendam-voorborg.nl](#)>

Verzonden: maandag 28 februari 2022 13:32

Aan: [art.5.1-2e](#) [@rho.nl](#)>

Onderwerp: Contactgegevens provincie Zuid-Holland

Beste [art.5.1-2e](#)

Zoals zojuist afgesproken hierbij de contactgegevens van [art.5.1-2e](#) Zij heeft de provinciale vooroverlegreactie gecoördineerd en kan naar ik aanneem jullie ook in contact brengen met de juiste mensen als het gaat om de kruispuntberekening.

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Zo gauw ik een contactpersoon bij de gemeente Leiden weet geef ik je daarvan ook de gegevens door!

Vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.

06 - art.5.1-2e

Werkdagen: (kantoor) maandag, dinsdag, woensdag, donderdag / (thuis) vrijdag



 Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?

Van: [art.5.1-2e]
Verzonden: maandag 25 april 2022 16:24
Aan: [art.5.1-2e]
CC:
Onderwerp: RE: bestemmingsplan vlietland

Dank je.
 We zijn benieuwd naar de aanpassingen.
 Groet [art.5.1-2e]

Van: [art.5.1-2e]@leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: maandag 25 april 2022 16:21
Aan: [art.5.1-2e]@pzh.nl>
CC: [art.5.1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: RE: bestemmingsplan vlietland

Hoi [art.5.1-2e]

Ja, naar aanleiding van de vooroverleggen is het concept-bestemmingsplan aangepast door Rho Adviseurs.
 Deze nieuwe versie is nu door het college goedgekeurd om ter inzage te worden gelegd.

De ter inzagelegging start na de meivakantie, dus in de week van 9 mei.

[art.5.1-2e]

[art.5.1-2e]@leidschendam-voorborg.nl
 070 30 [art.5.1-2e]

Van: [art.5.1-2e]@pzh.nl>
Verzonden: maandag 25 april 2022 16:19
Aan: [art.5.1-2e]@leidschendam-voorborg.nl>
CC: [art.5.1-2e]@pzh.nl>
Onderwerp: bestemmingsplan vlietland

Goedemiddag [art.5.1-2e]
 Ik hoorde via [art.5.1-2e] dat het college het bestemmingsplan heeft goedgekeurd.
 Betekent dit dat er een nieuwe versie beschikbaar is?
 Groet [art.5.1-2e]

[art.5.1-2e]

Projecten & programma's

Blankenburgverbinding /
 Meeslouwerplas / Vlietland



T 070 441 [art.5.1-2e](#)

M 06 [art.5.1-2e](#)

E [art.5.1-2e](#) [@pzh .nl](#)



@ [art.5.1-2e](#)



[nl.linkedin.com/in](#) [art.5.1-2e](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 3 mei 2022 10:09
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: bestemmingsplan vlietland

Hoi art.5.1-2e

Dank voor het informeel delen van het bestemmingsplan Vlietland. Ik zie dat de formele ter inzagelegging volgende week zal zijn, maar ik was benieuwd of er ook een beeldkwaliteitsparagraaf / indeling bij de stukken zit?

De overige bijlagen zullen neem ik aan bij de ter inzagelegging ook onze kant op komen?

Ik hoor het graag, bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl>

Verzonden: maandag 25 april 2022 16:21

Aan: art.5.1-2e@pzh.nl>

CC: art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: RE: bestemmingsplan vlietland

U ontvangt niet vaak e-mail van art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Hoi art.5.1-2e

Ja, naar aanleiding van de vooroverleggen is het concept-bestemmingsplan aangepast door Rho Adviseurs.

Deze nieuwe versie is nu door het college goedgekeurd om ter inzage te worden gelegd.

De ter inzagelegging start na de meivakantie, dus in de week van 9 mei.

art.5.1-2e

art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl
070 300 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e pzh.nl>

Verzonden: maandag 25 april 2022 16:19

Aan: art.5.1-2e@leidschendam-voorborg.nl>

CC: art.5.1-2e pzh.nl>

Onderwerp: bestemmingsplan vlietland

Goedemiddag art.5.1-2e

Ik hoorde via art.5.1-2e dat het college het bestemmingsplan heeft goedgekeurd.

Betekent dit dat er een nieuwe versie beschikbaar is?

Groet art.5.1-2e

art.5.1-2e

Projecten & programma's

Blankenburgverbinding /
Meeslouwerplas / Vlietland



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

art.5.1-2e pzh.nl



@art.5.1-2e



nl.linkedin.com/in art.5.1-2e

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Van: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: vrijdag 27 mei 2022 09:11
Aan: 'ruimtelijkeplannen@rijnland.net'; kennisgevingroplan
Onderwerp: Kennisgeving terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
 "Doorontwikkeling Vlietland Noord"
Bijlagen: gmb-2022-238787 (BP).pdf

Geachte heer / mevrouw,

Ter voldoening aan het bepaalde in **artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder b., van de Wet ruimtelijke ordening**, ontvangt u hierbij de kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan "Doorontwikkeling Vlietland Noord" met ingang van vrijdag 27 mei 2022 tot en met donderdag 8 juli 2022 ter inzage ligt. De bekendmaking die is geplaatst in het Gemeenteblad treft u ter informatie als bijlage bij deze mail aan.

U kunt het ontwerpbestemmingsplan digitaal inzien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ID-nummer van het plan is: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01.

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
 Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
 06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: (kantoor) maandag, dinsdag, woensdag, donderdag / (thuis) vrijdag



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Ontwerpbestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord'

Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg maakt bekend dat, op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord' ter inzage ligt.

Plangebied

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord' ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Leidschendam-Voorburg en wordt globaal begrensd door de gemeentegrenzen van Leiden en Voorschoten en het Rijn-Schiekanaal (de Vliet). Het plangebied beslaat twee delen van het meest noordoostelijke gedeelte van recreatiegebied Vlietland.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het watersport-, recreatie- en natuurgebied Vlietland wordt voornamelijk dagrecreatief gebruikt op warme, zomerse dagen in de weekenden en vakanties. In het voor- en najaar en in de winter wordt het gebied beperkt gebruikt. Al geruime tijd bestaat de wens om in Vlietland functies toe te voegen, die jaarrond kunnen worden gebruikt en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied kunnen vergroten. In 2005 is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld dat als doel had een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en –appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen te kunnen realiseren. Om verschillende redenen is het tot op heden niet tot uitvoering van deze ontwikkelingen gekomen.

Om alsnog uitvoering te kunnen geven aan de al in 2005 vastgelegde ambitie voor Vlietland ligt nu een aantal nieuwe initiatieven voor, die onder meer voorzien in 222 uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen, een bedrijfswoning, centrale voorzieningen zoals een receptie en een horecavoorziening bij het zwemstrand. Deze initiatieven zijn op onderdelen niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005'. Met het nieuw te maken bestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord' wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Termijn van inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van vrijdag 27 mei 2022 tot en met donderdag 7 juli 2022.

Inzien ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn als volgt in te zien:

- www.ruimtelijkeplannen.nl. Het IDN-nummer van het ontwerpbestemmingsplan is: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01;
- de gemeentelijke website www.lv.nl/overzicht-bestemmingsplannen;
- een papieren versie ligt in het Servicecentrum (Koningin Wilhelminalaan 2, Leidschendam).

Indienen zienswijzen

Tijdens de eerdergenoemde termijn van inzage kan iedereen een schriftelijke zienswijze indienen bij:

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg

Ontwerpbestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord' / zaaknummer 766669

Postbus 1005

2260 BA LEIDSCHENDAM

Een schriftelijke zienswijze dient minimaal voorzien te zijn van:

- uw naam, adres en onderwerp 'Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord'.

- een motivatie waarom u het niet eens bent met het ontwerpbestemmingsplan en
- uw handtekening.

Houd er rekening mee dat uw zienswijze in beginsel openbaar is. Het is niet mogelijk om een anonieme zienswijze of een zienswijze via internet of e-mail in te dienen.

U kunt uw zienswijze ook mondeling indienen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met de heer P. Heijnen van de afdeling Maatschappelijke & Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer 14 070.

Inloopbijeenkomst ontwerpbestemmingsplan

Op woensdag 1 juni 2022 vindt er een inloopbijeenkomst plaats over het ontwerpbestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord'. U bent tussen 16:30 uur en 19:00 uur van harte welkom in de centrale hal van het Raadhuis van Leidschendam-Voorburg, Raadhuisplein 1 in Leidschendam.

Vragen

Voor meer informatie neemt u contact op met de heer P. Heijnen of een van de andere medewerkers van de afdeling Maatschappelijke & Ruimtelijke Ontwikkeling, vakgroep ruimtelijke plannen, op telefoonnummer 14 070.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 30 mei 2022 10:48
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: 2022-05-27 kennisgeving Gemeente Leidschendam-Voorburg
bekendmaking in Gemeentebblad terinzagelegging OBP
Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam

art.5.1-2e en art.5.1-2e

Bij deze de link naar een via de mailbox "kennisgevingroplan" binnengekomen mail. Ik heb hem in het desbetreffende dossier geplaatst!

"2022-05-27 kennisgeving Gemeente Leidschendam-Voorburg bekendmaking in Gemeentebblad terinzagelegging OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend: <https://idms/otcs/llisapi.dll/properties/807597444>

Groet, art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 09:44
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Dank voor je bericht, goed om te weten.

Ten aanzien van onderstaande, in het voortraject is de mobiliteitstoets niet meegenomen omdat dit toen nog geen bestaand beleid was bij ons. Wel hebben wij een vooroverlegreactie ingediend ten aanzien van verkeer (vanuit DBI), zie daarvoor onderstaand.

Aangezien het nu gaat om een ontwerpplan moeten we volgens mij vooral kijken of er nog zaken leiden tot strijdigheden.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[@p.zh.nl](#)>
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 09:41
Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: FW: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Ik zal er naar kijken. In het vervolg kun je contact opnemen met [art.5.1-2e](#) mijn taken omtrent de mobiliteitstoets overnemen. Volgens mij kennen jullie elkaar al 😊.

Mvg,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:40
Aan: [art.5.1-2e](#) <[@pzh.nl](#)>; [art.5.1-2e](#) <[@p.zh.nl](#)>
Onderwerp: RE: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#)

Hadden jullie al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jullie advies.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:08

Aan: art.5.1-2e@pzh.nl; art.5.1-2e@pzh.nl

Onderwerp: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl) [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg het volgende opgenomen over verkeer:

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitchechtijden.

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.

Ik heb begrepen dat de opsteller van het plan nog contact heeft gezocht met [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl) hierover. [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl) kun jij adviseren of het nieuwe plan voldoende is aangepast en daarmee akkoord is, of dat er toch nog punten zijn.

Daarnaast aan jouw [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl) k de algemene mobiliteitsvraag. Zijn er nog aandachtspunten voor een zienswijze?

Aan jullie beiden dan de vraag, er zijn zorgen over de parkeergelegenheden. Zie bijlages hier bijgevoegd. Kunnen wij daar iets mee vanuit artikel 10d bereikbaarheid? Zijn er mogelijkheden om hier harder op te sturen? Ik hoor graag jullie adviezen hierover.

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

Ik ontvang graag jullie advies, bij voorbaat dank.

Groet,

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [redacted] [art.5.1-2e](#)

M 06 [redacted] [art.5.1-2e](#)

E [redacted] [\[redacted\]@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 13:44
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: FW: art.5.1-2e tweede reply: Voorstel zienswijze 'Klimaatadaptatie' - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Hoi art.5.1-2e

Kun jij meelesen met onderstaande? Het gaat om het wel of niet meenemen van Klimaat in de zienwijze van Vlietland. art.5.1-2e denk dat het toch weinig grond is om op door te pakken en dat het meer reden geeft voor een onderhandse opmerking, het artikel is ruim geformuleerd. art.5.1-2e gaf aan dat het vooral een attentie regel is. Het artikel is als volgt geformuleerd:

Artikel 6.35a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Hetgeen art.5.1-2e hieronder aangeeft, een aparte paragraaf op te nemen, dat komt niet voort uit het artikel.

Ik vind het lastig, wat is jouw gedachte hierover? Zijn hier in het planoverleg nog afspraken over gemaakt?

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 11:06
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: art.5.1-2e tweede reply: Voorstel zienswijze 'Klimaatadaptatie' - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Hoi art.5.1-2e

Zoals gisterenmiddag 29/06 telefonisch besproken heb ik – nogmaals / heel secuur – naar de OBP “Doorontwikkeling Vlietland Noord” versie van 29/03 jl. gekeken: In paragraaf ‘Water’ (5.2.) worden slechts ‘losjes’ met een paar ‘voorbeelden’ gestrooid. Nergens wordt aangegeven (in) hoe(verre) die maatregelen en/of voorzieningen zullen worden toegepast bij beoogde ontwikkelingen. Ik ben en blij nadrukkelijk van mening dat we Artikel 6.35 net zo goed uit de *Provinciale Verordening* kunnen schrappen indien we – in dit zeer evidente – bestemmingsplan niet doorpakken met een zienswijze op ‘klimaatadaptatie’, zeker omdat we daarvoor ook al een zienswijze op ‘ruimtelijke kwaliteit’ formuleren. Hopelijk lukt het om [art.5.1-2e](#) en collega’s van Bureau Beoordeling ervan te overtuigen dat het voor *Team Adaptieve Delta* (zie CC’s) van groot belang is om Gemeente Leidschendam-Voorburg een zienswijze te sturen met – ten minste – een zinsconstructie zoals:

Het ontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico’s van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Op basis van Artikel 6.35 van de *Provinciale Verordening* wordt verzocht een aparte paragraaf op te nemen met – in vijf alinea’s – gestructureerde toelichting in hoeverre de klimaatrisico’s van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming en bodemdaling relevantie zijn voor doorontwikkeling Vlietland Noord en (in) hoe(verre) vervolgens invulling wordt gegeven aan maatregelen en/of voorzieningen om betreffende klimaatrisico’s te voorkomen cq. beperken. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de Leidraad klimaatbestendig bouwen (Versie 2.0, Maart 2022) en bijbehorende prestatie-eisen zal verwoord op www.bouwadaptief.nl.

Dus, nadrukkelijk hopen de met boven en onderstaande van dienst te zijn en dat er zinsconstructie over ‘klimaatadaptatie’ aan betreffende zienswijze wordt toegevoegd, met – klimaatbestendige – midzomergroet, [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: zaterdag 25 juni 2022 23:51

Aan: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

CC: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

Onderwerp: [art.5.1-2e](#) re ply: Adviesvraag Klimaatadaptatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Hoi [art.5.1-2e](#)

Onderstaande had ik – vorige maand – wel geopend en doorgelezen, maar daarna geparkeerd, want op www.ruimtelijkeplannen.nl staat (slechts) de (ontwerp) versie van 29/03 jl. Ons advies van begin dit jaar wordt daarin inderdaad beantwoord met één – incomplete – zin: **De klimaatrisico's en eventueel te nemen maatregelen worden opgenomen paragraaf 5.10 van de toelichting.** Er staat echter niets nieuws in betreffende paragraaf 5.10 (of elders in het ontwerp), ten opzichte van de versie die ik (nogmaals bijgaand) van advies had voorzien op woensdagochtend 19/01 jl. De laatste zin van paragraaf 2.3 *Provinciaal en regionaal beleid* is **Conclusie: In dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn in lijn met de provinciale omgevingsverordening.** Deze zin (b)lijkt ten aanzien

van ons Artikel over de risico's van klimaatadaptatie nog steeds nergens op gebaseerd en nergens te worden toegelicht. Is dit een ontwerp bestemmingsplan om – op meerdere onderwerpen – door te pakken met een zienswijze vanuit PZH? Ik stel voor Gemeente Leidschendam-Voorburg en RHO Adviseurs nogmaals te vragen om de prestatie-eisen op blz. 20 van de '**Leidraad Klimaatadaptief bouwen, Versie 2.0**' (zoals kan worden gedownload via <https://bouwadaptief.nl/uploads/Leidraad-Klimaatadaptief-Bouwen-2.0.pdf>) één voor één van een toelichting te voorzien op relevantie voor Vlietland Noord en (in) hoe(verre) vervolgens aan betreffende prestatie-eisen zal worden voldaan. Alleen daarmee kan echt worden 'aangetoond' cq. 'gemotiveerd' dat beoogde recreatiepark daadwerkelijk klimaatadaptief zal worden gebouwd.

Hopende met bovenstaande van dienst te zijn en dat we gezamenlijk tot een passende zienswijze-tekst te komen, met – klimaatadaptieve – groet, [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:39

Aan: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

Onderwerp: RE: Adviesvraag Klimaatadaptatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Had jij al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jouw advies.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:27

Aan: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>

Onderwerp: Adviesvraag Klimaatadaptatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg opmerkingen meegegeven ten aanzien van 3D-Ordening en Klimaatadaptatie. Zie onderstaande map voor terugvinden van onze vooroverlegreactie.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat daar op in, maar ik zie nog weinig uitwerking terug. De gemeente geeft in paragraaf 2.3.2 het volgende aan:

Artikel 6.50 risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vlietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDS map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 16:02
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: Concept zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: Concept Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord.docx

Hoi art.5.1-2e

Even via de mail de concept zienswijze voor Vlietland. Kun jij meelezen?

Aandachtspunten:

- Ik heb, net als bij het vooroverleg, de betrokkenheid van de provincie benoemd en aangegeven dat er dus ook een private rol is maar deze dus niet van invloed is op de publiekrechtelijke toetsing;
- Klimaatadaptatie heb ik in dit concept wel meegenomen, maar zie mijn mail hierover naar aanleiding van de reactie van art.5.1-2e. Mij is nog onduidelijk wat de afspraken in het planadvies over het opnemen van klimaatadaptatie in een zienswijze. Ik hoor graag jouw reactie en mede afhankelijk daarvan kunnen we dit wel of niet meenemen;
- Via art.5.1-2e zullen we dit waarschijnlijk schriftelijk aan Anne Koning voorleggen begin volgende week, dit omdat Anne ook is geïnformeerd in het voortraject en de relatie met de erfpachtovereenkomst;
- Na jouw opmerkingen zal ik de zienswijze via de workflow versturen zodat deze snel afgedaan kan worden.

Groet en bij voorbaat dank,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2022-0003451

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-
Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Doorontwikkeling Vlietland Noord

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 27 mei 2022 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 8 februari 2022 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

art.5.1-2e

art.5.1-2e Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 17:06
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Concept Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Dank voor de snelle reactie. Ten aanzien van klimaat wacht ik dat dan nog even af, voordat ik de workflow naar jou doorzet.

Groet,
art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh .nl>
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 16:33
Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>
Onderwerp: Concept Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Een enkele opmerking.

Ik heb bij art.5.1-2e de vraag uitstaan om de handelslijn mbt het artikel klimaatadaptatie in de planbeoordeling aan mij te doen toekomen. art.5.1-2e heeft die eerder opgesteld (ik krijg art.5.1-2e te pakken).

Aan de hand daarvan kom ik hoop ik tot een conclusie mbt deze zienswijze. Vanuit gedachte attentiewaarde en het zlef niet goed in staat zijn het inhoudelijk te toetsten neig ik naar geen zienswijze. Aan de ander kant is het niet ingaan op een onderwerp wel een gebrek.

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 4 juli 2022 14:50
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: FW: Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: Concept Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord.docx;
 Oplegnotitie zienswijze ontwerp-bestemmingsplan
 Doorontwikkeling Vlietland Noord.docx

Hoi art.5.1-2e

Een korte samenvatting van bijgaand voor Anne:

Zienwijze Ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord
 Eerder hebben we jou geïnformeerd over het bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord, in het kader van het vooroverleg hebben wij toen een vooroverlegreactie op het plan ingediend. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, is de concept-reactie toen aan jou voorgelegd in het PO Sport en Recreatie van 7 februari 2022.

Afgelopen 27 mei 2022 is het e-formulier bij ons ingediend met het ontwerpbestemmingsplan en ligt het plan vanaf dan ter inzage tot en met 7 juli 2022.

In het kader van het vooroverleg is bij brief van 8 februari 2020 dus al aangegeven dat het plan op onderdelen onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college van de gemeente verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Ten aanzien van de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Klimaatadaptatie hebben wij geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Dit doen wij omdat ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de relevante richtpunten, daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Ook geeft het ontwerpbestemmingsplan nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark. Wij verzoeken ook dit inzichtelijk te maken.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 4 juli 2022 14:28
Aan: art.5.1-2e @pzh.n l>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Zoals telefonisch besproken, bijgaand de concept zienswijze voor het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord. De zienswijze ziet op twee onderdelen, ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie. Mijn opdrachtgever, [art.5.1-2e](#) is op de hoogte en akkoord.

Zou jij Anne Koning hierover kunnen informeren? Ik heb een oplegnotitie erbij gedaan om eea toe te lichten, als jij hier mee akkoord bent kan je het doorzetten aan Anne.

De termijn voor het indienen van een zienswijze is tot en met 7 juli 2022. Het is allemaal erg kortdag maar hopelijk kan Anne hier dus nog naar kijken. Als Anne akkoord is kan de zienswijze verstuurd worden en dus uiterlijk 6 juli met de post mee.

Kun jij mij op de hoogte houden van het informeren van Anne? Ik hoor het graag als er vragen zijn.

Groet en bij voorbaat dank,

[art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#)

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art.5.1-2e](#)

M 06 [art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2022-0003451

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-
Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Doorontwikkeling Vlietland Noord

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 27 mei 2022 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 8 februari 2022 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

art.5.1-2e

? Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:			
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2e	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2e
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☒ Bespreekstuk ☐ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV. In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitwerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan op dinsdag 21 december 2021 toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De overlegreactie is toen in samenwerking met afdeling Programma's en Projecten opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, is de concept-reactie toch aan jou voorgelegd in het PO Sport en Recreatie van 7 februari 2022.

De overlegreactie ging in op de volgende onderwerpen:

Recreatiewoningen, Ruimtelijke kwaliteit, Verkeer, Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordening en Klimaatadaptatie.

Op 27 mei 2022 is het e-formulier bij ons ingediend voor het ontwerpbestemmingsplan en ligt het plan vanaf dan ter inzage tot en met 7 juli 2022.

In het kader van het vooroverleg is bij brief van 8 februari 2020 dus al aangegeven dat het plan op onderdelen onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college van de gemeente verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Ten aanzien van de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Klimaatadaptatie hebben wij geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

De zienswijze is gericht op de volgende punten:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

4. CONSEQUENTIES

Deze zienswijze is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie.

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

De zienswijze versturen aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2022-811115984
DOS-2022-0003451
Uw kenmerk
-

Bijlagen
-

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-
Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp
Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Doorontwikkeling Vlietland Noord

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 27 mei 2022 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 8 februari 2022 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

[art.5.1-2e](#)

[art.5.1](#) Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Van: Anne Koning

Verzonden:

Aan:

CC:

art.5.1-2e

Onderwerp:

Bijlagen:

Re: Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord
image001.png; Concept Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord.docx; Oplegnotitie zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.docx

Eens met de zienswijze
Kan verstuurd worden

Met vriendelijke groet,

Anne Koning

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 4 jul. 2022 om 15:21 heeft art.5.1-2e @pzh.nl > het volgende geschreven:

Dag Anne,

In het PO van afgelopen donderdag gaf ik aan dat de termijn voor een zienswijze voor het ontwerp bestemmingsplan van de recreatiewoningen in Vlietland, komende donderdag eindigt. En dat de collega's nog bezig waren met het ophalen van de laatste gegevens t.b.v. de provinciale toets. Zonet heb ik van art.5.1-2e daarv oor de stukken ontvangen. Met haar heb ik afgesproken dat via de lijn van recreatie dit aan je wordt voorgelegd.

Korte achtergrond, afweging en reactie (in de bijlage "oplegnotitie" meer info)

Eerder hebben we jou geïnformeerd over het bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord, in het kader van het vooroverleg hebben wij toen een vooroverlegreactie op het plan ingediend. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, is de concept-reactie toen aan jou voorgelegd in het PO Sport en Recreatie van 7 februari 2022.

Afgelopen 27 mei 2022 is het e-formulier bij ons ingediend met het ontwerpbestemmingsplan en ligt het plan vanaf dan ter inzage tot en met 7 juli 2022. In het kader van het vooroverleg is bij brief van 8 februari 2020 dus al aangegeven dat het plan op onderdelen onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college van de gemeente verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Ten aanzien van de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Klimaatadaptatie hebben wij geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.(zie bijlage "concept ...") Dit doen wij omdat ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de relevante

richtpunten, daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Ook geeft het ontwerpbestemmingplan nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark. Wij verzoeken ook dit inzichtelijk te maken.

Als jij akkoord bent met deze reactie, dan zal vanuit RWB de reactie worden verzonden,

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: maandag 4 juli 2022 14:28

Aan art.5.1-2e @pzh.n l>

CC: art.5.1-2e p pzh.nl>

Onderwerp: Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Zoals telefonisch besproken, bijgaand de concept zienswijze voor het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord. De zienswijze ziet op twee onderdelen, ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie. Mijn opdrachtgever, art.5.1-2e is op de hoogte en akkoord.

Zou jij Anne Koning hierover kunnen informeren? Ik heb een oplegnotitie erbij gedaan om eea toe te lichten, als jij hier mee akkoord bent kan je het doorzetten aan Anne.

De termijn voor het indienen van een zienswijze is tot en met 7 juli 2022. Het is allemaal erg kortdag maar hopelijk kan Anne hier dus nog naar kijken. Als Anne akkoord is kan de zienswijze verstuurd worden en dus uiterlijk 6 juli met de post mee.

Kun jij mij op de hoogte houden van het informeren van Anne? Ik hoor het graag als er vragen zijn.

Groet en bij voorbaat dank,

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling

T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2022-0003451

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-
Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Doorontwikkeling Vlietland Noord

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 27 mei 2022 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 8 februari 2022 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

[art.5.1-2e](#)

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:			
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2e	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2e
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☒ Bespreekstuk ☐ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV. In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitwerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan op dinsdag 21 december 2021 toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De overlegreactie is toen in samenwerking met afdeling Programma's en Projecten opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, is de concept-reactie toch aan jou voorgelegd in het PO Sport en Recreatie van 7 februari 2022.

De overlegreactie ging in op de volgende onderwerpen:

Recreatiewoningen, Ruimtelijke kwaliteit, Verkeer, Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordening en Klimaatadaptatie.

Op 27 mei 2022 is het e-formulier bij ons ingediend voor het ontwerpbestemmingsplan en ligt het plan vanaf dan ter inzage tot en met 7 juli 2022.

In het kader van het vooroverleg is bij brief van 8 februari 2020 dus al aangegeven dat het plan op onderdelen onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college van de gemeente verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Ten aanzien van de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Klimaatadaptatie hebben wij geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

De zienswijze is gericht op de volgende punten:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

4. CONSEQUENTIES

Deze zienswijze is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie.

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

De zienswijze versturen aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 4 juli 2022 16:28
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: RE: art.5.1-2e tweed e reply: Voorstel zienswijze 'Klimaatadaptatie' - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Beste allen,

Het onderdeel klimaatadaptatie is in dit geval meegenomen in de zienswijze, omdat wij denken dat daar een grond voor is.

Voor wat betreft de toetsing van artikel 6.35 vraagt dit volgens mij nog wel om een verdiepend gesprek tussen beleid en uitvoering. Hoe we in het vervolg omgaan met dit artikel in verschillende planfasen en welk kader er wordt gebruikt voor de toetsing. Daarbij ook kijkend naar hoe het artikel nu is geformuleerd en wat we op basis daarvan precies kunnen vragen van een gemeente.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 4 juli 2022 08:36
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl
CC: art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl; art.5.1-2e @pzh.nl
Onderwerp: RE: art.5.1-2e tweed e reply: Voorstel zienswijze 'Klimaatadaptatie' - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Beste allen,

Dank voor de reacties. Nog even een toelichting, dat het artikel invulling moet krijgen is zeker van belang aangezien het is opgenomen in onze omgevingsverordening. In dit artikel zijn echter geen directe normen opgenomen, er wordt daarmee dus ruimte gegeven voor de invulling daarvan. De gemeente geeft in het plan op onderdelen een toelichting, wanneer zo'n toelichting voldoende is blijkt dus niet uit het artikel dat wij hebben opgenomen.

Ook geeft de gemeente het volgende aan:

Ten tijden van het opstellen van dit bestemmingsplan wordt er gewerkt aan een nieuwe notitie duurzaam bouwen. Voor de bouw van het recreatiepark wordt er op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment vigerende beleid ten aanzien van duurzaam bouwen.

Een deel zal dus ook in de uitvoering aan de orde komen.

Wanneer wij vinden dat het onderdeel klimaatadaptatie niet voldoende is opgenomen, is het de vraag waar we dit aan toetsten en of het artikel zoals dit nu is opgenomen in de verordening zich leent voor

Subject: art.5.1-2e t weede reply: Voorstel zienswijze 'Klimaatadaptatie' - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Hoi art.5.1-2e

Zoals gisterenmiddag 29/06 telefonisch besproken heb ik – nogmaals / heel secuur – naar de OBP “Doorontwikkeling Vlietland Noord” versie van 29/03 jl. gekeken: In paragraaf ‘Water’ (5.2.) worden slechts ‘losjes’ met een paar ‘voorbeelden’ gestrooid. Nergens wordt aangegeven (in) hoe(verre) die maatregelen en/of voorzieningen zullen worden toegepast bij beoogde ontwikkelingen. Ik ben en blij nadrukkelijk van mening dat we Artikel 6.35 net zo goed uit de *Provinciale Verordening* kunnen schrappen indien we – in dit zeer evidente – bestemmingsplan niet doorpakken met een zienswijze op ‘klimaatadaptatie’, zeker omdat we daarvoor ook al een zienswijze op ‘ruimtelijke kwaliteit’ formuleren. Hopelijk lukt het om art.5.1-2e en collega’s van Bureau Beoordeling ervan te overtuigen dat het voor *Team Adaptieve Delta* (zie CC’s) van groot belang is om Gemeente Leidschendam-Voorburg een zienswijze te sturen met – ten minste – een zinsconstructie zoals:

Het ontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico’s van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Op basis van Artikel 6.35 van de *Provinciale Verordening* wordt verzocht een aparte paragraaf op te nemen met – in vijf alinea’s – gestructureerde toelichting in hoeverre de klimaatrisico's van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming en bodemdaling relevantie zijn voor doorontwikkeling Vlietland Noord en (in) hoe(verre) vervolgens invulling wordt gegeven aan maatregelen en/of voorzieningen om betreffende klimaatrisico's te voorkomen cq. beperken. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de Leidraad klimaatbestendig bouwen (Versie 2.0, Maart 2022) en bijbehorende prestatie-eisen zal verwoord op www.bouwadaptief.nl.

Dus, nadrukkelijk hopende met boven en onderstaande van dienst te zijn en dat er zinsconstructie over ‘klimaatadaptatie’ aan betreffende zienswijze wordt toegevoegd, met – klimaatbestendige – midzomergroet, art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: zaterdag 25 juni 2022 23:51

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>; art.5.1-2e @pzh .nl>

Onderwerp art.5.1-2e re ply: Adviesvraag Klimaatadaptatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord (versie 29/03 jl.)

Ho art.5.1-2e

Onderstaande had ik – vorige maand – wel geopend en doorgelezen, maar daarna geparkeerd, want op www.ruimtelijkeplannen.nl staat (slechts) de (ontwerp) versie van 29/03 jl. Ons advies van begin dit jaar wordt daarin inderdaad beantwoord met één – incomplete – zin: **De klimaatrisico's en eventueel te nemen maatregelen worden opgenomen paragraaf 5.10 van de toelichting.** Er staat echter niets

nieuws in betreffende paragraaf 5.10 (of elders in het ontwerp), ten opzichte van de versie die ik (nogmaals bijgaand) van advies had voorzien op woensdagochtend 19/01 jl. De laatste zin van paragraaf 2.3 *Provinciaal en regionaal beleid* is **Conclusie: In dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn in lijn met de provinciale omgevingsverordening.** Deze zin (b)lijkt ten aanzien van ons Artikel over de risico's van klimaatadaptatie nog steeds nergens op gebaseerd en nergens te worden toegelicht. Is dit een ontwerp bestemmingsplan om – op meerdere onderwerpen – door te pakken met een zienswijze vanuit PZH? Ik stel voor Gemeente Leidschendam-Voorburg en RHO Adviseurs nogmaals te vragen om de prestatie-eisen op blz. 20 van de '**Leidraad Klimaatadaptief bouwen, Versie 2.0**' (zoals kan worden gedownload via <https://bouwadaptief.nl/uploads/Leidraad-Klimaatadaptief-Bouwen-2.0.pdf>) één voor één van een toelichting te voorzien op relevantie voor Vlietland Noord en (in) hoe(verre) vervolgens aan betreffende prestatie-eisen zal worden voldaan. Alleen daarmee kan echt worden 'aangetoond' cq. 'gemotiveerd' dat beoogde recreatiepark daadwerkelijk klimaatadaptief zal worden gebouwd.

Hopende met bovenstaande van dienst te zijn en dat we gezamenlijk tot een passende zienswijze-tekst te komen, met – klimaatadaptieve – groet, [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) pzh.nl>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:39

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](mailto:pzh.nl)>

Onderwerp: RE: Adviesvraag Klimaatadaptatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Had jij al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jouw advies.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:27

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](mailto:pzh.nl)>

Onderwerp: Adviesvraag Klimaatadaptatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg opmerkingen meegegeven ten aanzien van 3D-Ordering en Klimaatadaptatie. Zie onderstaande map voor terugvinden van onze vooroverlegreactie.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat daar op in, maar ik zie nog weinig uitwerking terug. De gemeente geeft in paragraaf 2.3.2 het volgende aan:

art.5.1-2e pzh.nl>; art.5.1-2e pzh.nl> art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vlietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 44 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Van: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 12:03
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Bedankt [art.5.1-2e](#)

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
 Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
 06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: maandag t/m donderdag 08:30-17:00 uur, vrijdag 08:30-12:30 uur



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: [art.5.1-2e](#) > pzh.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 12:00
Aan: [art.5.1-2e](#) >leidschendam-voorborg.nl>
Onderwerp: RE: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Bijgaand ook alvast digitaal.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
 Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
 Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



**provincie
Zuid-Holland**

T 070 441 [art.5.1-2e](#)
 M 06 [art.5.1-2e](#)
 E [art.5.1-2e](#) @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) [@leids_chendam-voorborg.nl](#)>

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 11:13

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Dank je voor de update. Heb je de zienswijze misschien ook al vast digitaal voor me? Dan kan ik hem vast in ons plandossier toevoegen, het duurt soms even voor hij de per post verzonden versie in het postsysteem is ingeboekt en aan mij wordt toegewezen.

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: maandag t/m donderdag 08:30-17:00 uur, vrijdag 08:30-12:30 uur



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 09:13

Aan: [art.5.1-2e](#) [@leids_chendam-voorborg.nl](#)>

Onderwerp: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Zoals telefonisch besproken zou ik de gemeente op de hoogte houden over het indienen van een zienswijze met betrekking tot Doorontwikkeling Vlietland Noord. De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan, onze zienswijze heeft betrekking op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie. Op beide onderdelen vinden wij dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe het plan zich verhoudt tot de betreffende regelgeving.

De zienswijze is gisteren met de post verstuurd. Mocht de gemeente vragen hebben over de zienswijze en de verdere uitwerking dan treden wij graag met de gemeente in gesprek.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Aan:
Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Datum: woensdag 19 januari 2022 13:45:03
Bijlagen: [image001.png](#)

Je staat op mijn lijstje , waarschijnlijk reageer ik vanavond al en anders morgenochtend

Vrgr art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 13:43

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Had jij nog naar onderstaande kunnen kijken? Hoor graag hoe het zit met de behoefte onderbouwing in dit plan. Ten aanzien van de Ladder maar ook de economische behoefte onderbouwing die wij vragen in het beleid voor Recreatiewoningen, gezien de woningen al mogelijk waren in het huidige BP (nu beheersverordening) en het feit dat in het nu voorliggende plan alleen grondgebonden woningen zijn en daardoor het bebouwd grondoppervlak uitbreid. Ik hoor het graag, groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 10:40

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen.

Aanleiding van het plan:

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten.

Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en - appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- *een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;*
- *een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m2 (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 400 m2 en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m2 (samen 500 m2 bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen*

bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m². Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezige en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is BP Vlietland Noordoost 2005 (opgenomen in een Beheersverordening 2017), dit geldt voor het bovenste gedeelte langs de Vlietlanden. Bij een bestaande situatie zijn er geen aanknopingspunten om instrumentarium in te zetten. Bij een nieuw plan wel kijken naar onder andere de behoefte en Ruimtelijke Kwaliteit - het dient goed te worden ingepast. Ik zou graag even met jou sparren hoe het juridisch zit met het feit dat de recreatiewoningen al mogelijk waren en hoe het zit met de behoefte onderbouwing bij een nieuw plan. Met het nieuwe plan is toch sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling? En dient er toch getoetst te worden aan ons huidige ruimtelijk beleid?

Voor wat betreft de vraag of recreatiewoningen dan in ons beleid passen heeft [art.5.1.1a](#) Wit eerder het volgende aangegeven:

Het is een zoektocht wat er voor aanvullend / verduidelijkt beleid nodig is voor recreatiewoningen. Ik heb wel twijfels over realistische marktbehoefte, en vooral toekomstbestendigheid van de ontwikkeling op deze plek. Dit hangt sterk samen met het marktconcept wat erbij hoort.

Voor de recreatiewoningen geldt dan:

Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hierop dus niet van toepassing. Het is wel van belang om, op een vergelijkbare manier als bij de 'ladder voor duurzame verstedelijking', de behoefte aan de recreatieve ontwikkeling te onderbouwen en regionaal af te stemmen.

Onder 2.2.3 van de toelichting (van het nieuwe BP) wordt ingegaan op de Ladder met het volgende:

Recreatiewoningen

Het toevoegen van gebouwde leisurevoorzieningen wordt in principe gezien als stedelijke ontwikkeling.

In het recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning

worden gerealiseerd. De beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Op basis van

artikel 5 lid 3 van de planregels zijn echter 102 vrijstaande recreatiewoningen toegestaan. De overige 120 recreatiewoningen mogen alleen gestapeld (in 3 lagen) gerealiseerd worden.

Voor de vrijstaande recreatiewoningen gelden (onder andere) de volgende bouwregels:

het maximale grondoppervlak per recreatiewoning bedraagt 80 m²;

voor 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voor zover het totale grondoppervlak van de grondgebonden recreatiewoningen van 8.160 m² niet wordt overschreden;

Voor de gestapelde woningen is in de beheersverordening een maximale oppervlakte van 6.500 m²

opgenomen (inclusief een bedrijfswoning). In voorliggend bestemmingplan worden alle woningen grondgebonden uitgevoerd. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd met een grondoppervlak van 80 m², waarbij het totale grondoppervlak toenemen tot 17.760 m² (222 x 80m²). Dit is een toename van 3.100 m².

Conclusie: het gebied heeft al een verblijfsrecreatieve bestemming en het aantal recreatiewoningen neemt niet toe. Gestapelde recreatiewoningen worden grondgebonden uitgevoerd. De effecten op de omgeving daarvan zijn positief omdat e.e.a. beter landschappelijk inpasbaar is. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Ik zou graag even met jou sparren over de behoefteonderbouwing, daarnaast is er een dubbelrol voor de provincie omdat de gronden in bezit zijn van de provincie, voor zover ik goed heb begrepen.

Ik prik volgende week even een half uurtje in onze agenda's, hopelijk schikt dit.

De toelichting en bijlagen zijn te vinden in de IDMS map en de **ZIP map**.

<http://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling

Logo provincie Zuid-Holland



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e [zuid-holland.nl](mailto:info@zuid-holland.nl)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.



**Leidschendam-
Voorburg**

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
@Gemeente_LV
www.lv.nl/contact
www.lv.nl

Datum 11 augustus 2022

Ons kenmerk 766669

Uw brief/kenmerk PZH-2022-811115984

Contactpersoon -

Telefoon 14 070

Bijlagen -

Onderwerp Ontvangstbevestiging zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste mevrouw/heer,

Uw brief is ontvangen op 6 juli 2022 en onder zaaknummer 766669 in behandeling
genomen.

Mocht u vragen hebben omtrent de behandeling van uw brief, dan kunt u contact
opnemen met het Klantcontactcentrum van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Medewerker Klantcontactcentrum
Gemeente Leidschendam-Voorburg

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.



Leidschendam-
Voorburg

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

65.

Postbus 1005, 2260 BA Leidschendam



A1000 #X830X0X#00#0000#

Van: Anne Koning
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 20:41
Aan: [art.5.1-2e](#)
CC: 
Onderwerp: Re: Aangepaste Statenvragen Vlietland nav bespreking PO R&S ma 22-08
Bijlagen: Concept-beantwoording Statenvragen 3875 van de fracties PvdA en CDA - Geen vakantiewoningen in natuur en recreatiegebied Vlietland.docx; Beantwoording statenvragen 3879 van de fractier PvdD - Aanleg vakantiepark Vlietland - versie Anne.docx
Opvolgingsvlag: Flag for follow up
Vlagstatus: Met vlag

Beste [art.5.1-2e](#)

Jammer dat we de argumentatie van het oordeel niet goed hadden in de zienswijze Nu we die zienswijze meesturen is een voet noot oké

Wat ik wel graag nog toegevoegd zie bij het laatste antwoord is de datum of nummer van de brief aan PS waarin we het ontwikkel perspectief hebben aangeboden

Met vriendelijke groet,

Anne Koning
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 23 aug. 2022 om 14:24 heeft Klaas Spannenburg <kp.spannenburg@pzh.nl> het volgende geschreven:

Beste Anne,

In de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Doorontwikkeling Vlietland Noord' refereren wij aan de kwaliteitskaart en het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden. Dit richtpunt is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid echter geschrapt. Dit is na het PO Recreatie & Sport van maandag 22 augustus 11.00 uur duidelijk geworden.

Het heeft echter geen gevolgen voor de conclusie in de zienswijze. De beoordeling van deze ontwikkeling als zijnde 'aanpassing' blijft onveranderd. De impact van de ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. De gebiedsidentiteit wordt hier mede bepaald door de eerder gemaakte afspraken die vastgelegd zijn in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is bij de beleidskeuze *Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen* het ontwikkelgebied als Bestaand verblijfsrecreatiepark aangeduid. Zoals in de zienswijze is aangegeven is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het

provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en is verzocht het bestemmingsplan op punten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit aan te vullen. Hier verandert dus niks aan. Aangezien we in de beantwoording van de gestelde statenvragen over Vlietland verwijzen naar de zienswijze (bij vraag 6 van Statenvragen 3875 en vraag 4 van Statenvragen 3979) is nu middels een voetnoot het volgende toegevoegd:

Per abuis is er in de zienswijze naar het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden verwezen. Het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Vragen aan jou:

1. Ben jij akkoord met het opnemen van deze voetnoot?
2. Bijgevoegd de beantwoording van de statenvragen, met rood zijn de wijzigingen aangegeven nav. het PO en de schriftelijke opmerkingen. Is dit akkoord?

In verband met agendering van de stukken bij GSO voor de GS vergadering van 30 augustus te borgen, zo mogelijk graag spoedig een reactie.

Dank en groet,

art. 5.1-2e
Bureau Beoordeling
art. 5.1-2e
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
T 070 441 006
art. 5.1-2e art. 5.1-2e
kp.spannenburg@pzh.nl

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

E.A. Hijink (PvdA), W.A. Minderhout (PvdA) en M.A.C.M. van Sandick
(CDA)
(d.d. 11 juli 2022)

Nummer
3875

Onderwerp
Geen vakantiewoningen in natuur en recreatiegebied Vlietland

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragenstellers

Vlietland is een belangrijk recreatie-en natuurgebied voor de regio Haaglanden, Voorschoten, Leiden en omstreken. De charme is dat omwonenden heerlijk kunnen genieten van de natuur, zwemmen en recreëren in het groen en op het strandje. Het recreatiegebied is een gebied van iedereen en voor iedereen toegankelijk en een belangrijk onderdeel van een gezonde, beweegvriendelijke en groene leefomgeving. Ook is het gebied bekend om de vele soorten vogels die het gebied ook gebruiken als broedplaats. Het gebied is de laatste jaren al ernstig ingeperkt door de komst van de Rijnlandroute en de verbreding van de A4. Volgens diverse berichten in de media is de gemeente Leidschendam -Voorburg voornemens een ontwikkelaar toestemming te geven voor de bouw van een – volgens het AD en volgens bijna 7000 omwonenden 'megalomaan' - beleggingsproject' met 222 huizen, een restaurant en 569 parkeerplaatsen. Sinds 2005 zijn er plannen voor luxe vakantiehuisjes in het gebied dat valt onder de gemeente Leidschendam-Voorschoten.

1. *Past het voorgenomen recreatiepark in de visie van de Provincie Zuid Holland en in het Coalitie - akkoord 'Iedere dag beter'?*

Antwoord

Ja. Provincie Zuid-Holland is eigenaar (**privaatrechtelijke rol**) van Recreatiegebied Vlietland waarvan delen van het gebied in erfpacht zijn uitgegeven. Over de realisatie van het voorgenomen recreatiepark heeft de provincie afspraken gemaakt met de erfpachter in het gebied en de benodigde gronden zijn ook ten behoeve van het realiseren van het park in erfpacht gegeven (zie antwoord vraag 5). In het coalitieakkoord is opgenomen dat de provincie een betrouwbare partner is voor andere overheden, onze inwoners en het bedrijfsleven en vanuit dat perspectief past het park bij het Coalitieakkoord.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is in 2005 het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 door de gemeente Leidschendam- Voorburg vastgesteld. Dit vigerende bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om de recreatiewoningen te realiseren. De huidige herziening van dat bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van dat plan, de procedure voor deze herziening loopt nog (zie antwoord vraag 6).

Vanuit de publiekrechtelijke rol van de Provincie Zuid-Holland wordt het bestemmingsplan getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader, vastgelegd in het Omgevingsbeleid. In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. Deze toets heeft onlangs plaatsgevonden, zie antwoord vraag 6.

2. *Is GS het met de omwonenden eens dat omwonenden recht hebben op een natuur/ recreatiegebied, vrij toegankelijk voor iedereen?*

Antwoord

Momenteel zijn in het recreatiegebied Vlieland de stranden, fiets-, wandel- en ruiterspaden vrij toegankelijk voor iedereen. Ook in de toekomst blijven de stranden, fiets-, wandel- en ruiterspaden voor een ieder openbaar toegankelijk, dit is opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

3. *Is GS het eens dat juist in zo'n drukbevolkt gebied het natuur en recreatiegebied Vlieland een cruciale heeft voor een gezonde leefomgeving?*

Antwoord

In het Coalitieakkoord is het belang van voldoende recreatiemogelijkheden 'om de hoek' door Gedeputeerde Staten (GS) onderkend. In de Startnotitie Sport en Recreatie heeft GS aangegeven dat voor een beweegvriendelijke en gezonde leefomgeving het van belang is dat er voldoende recreatiemogelijkheden zijn. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat alle fiets-, wandel- en ruiterspaden in het gebied voor het publiek openbaar toegankelijk dienen te zijn en te blijven.

4. *Vele soorten vogels zijn te vinden in Vlieland en gebruiken het gebied ook als broedplaats, is dit bekend bij GS? en kan onderzocht worden wat de impact zou zijn van deze plannen op het leefgebied van de vogels en de biodiversiteit?*

Antwoord

Ja, dat is bekend.

Voor het plangebied waar het recreatiepark beoogd is zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd door de Projectontwikkelaar en ten behoeve van de benodigde bomenkap zijn hiervoor aanvragen voor ontheffing ten aanzien van het onderdeel Flora en Fauna ingediend, dit ligt ter beoordeling voor bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Het verlenen van een ontheffing is een provinciale bevoegdheid waarvoor de uitvoering bij de Omgevingsdienst ligt.

5. *Er bestaan al sinds 2005 plannen voor het bouwen van recreatiewoningen, zijn de afspraken die gemaakt zijn in het verleden onomkeerbaar?*

Antwoord

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is in 2005 het bestemmingsplan Vlieland noordoost 2005 door de gemeente Leidschendam- Voorburg vastgesteld. In 2006 heeft de provincie een overeenkomst tot vestigen van erfpacht met de erfpachter gesloten **welke voorziet in de uitgifte in erfpacht van een groot aantal percelen voor een periode van 100 jaar ten behoeve van de realisatie van onder andere de recreatiewoningen**. Uiteindelijk zijn in december 2019 de benodigde gronden **tot en met 2126** in erfpacht gegeven aan de erfpachter en deze zijn vervolgens aan de ontwikkelaar in ondererfpacht uitgegeven. Wij zien deze afspraken als onomkeerbaar.

6. *Kan de provincie Zuid-Holland de plannen voor dit vakantiepark van de gemeente Leidschendam-Voorburg tegenhouden ?*

Antwoord

Zie voor de privaatrechtelijke rol van de provincie het antwoord op vraag 5.

Het vigerende bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om de recreatiewoningen te realiseren. De huidige herziening van het bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van dat plan. Er is vanuit de publiekrechtelijke rol geen titel voor de provincie om de wijziging van het bestemmingsplan tegen te houden indien deze in overeenstemming is met het provinciale omgevingsbeleid. **Een wijziging ten opzichte van het vigerende plan is dat er in plaats van een mix van gestapelde recreatiewoningen en grondgebonden woningen in de huidige herziening wordt uitgegaan van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Deze toename van bebouwd oppervlak heeft impact op de Groene Buffer in dit gebied. Dit betekent iets voor de toets aan het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de inpassing binnen de geldende richtpunten.** Deze toetsing heeft onlangs plaatsgevonden en heeft geleid tot een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan op twee onderdelen: de ruimtelijke kwaliteit en risico's van klimaatverandering. Op deze onderdelen is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en is verzocht het bestemmingsplan op deze punten aan te vullen. De zienswijze is bijgevoegd.¹

7. *Is GS bereid alle mogelijke juridische wegen in te gang zetten om deze plannen te stoppen en van Vlietland een beschermd natuur en recreatie park te maken, toegankelijk voor iedereen ?
Zo nee, waarom niet ?*

Antwoord

Privaatrechtelijk: zie antwoord op vraag 5.

Publiekrechtelijk: zie antwoord op vraag 6.

8. *De provincie maakt momenteel een gebiedsvisie op de Vlietzone, hoe ziet zij deze ontwikkelingen met de opgave van een integrale gebiedsvisie?*

Antwoord

De provincie maakt samen met de gemeenten Rijswijk, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Leiden, de hoogheemraadschappen Delfland en Rijnland en vele gebiedspartijen een visie op de Vlietzone. De overheden hebben afgesproken om ontwikkelingen waarover bindende afspraken zijn gemaakt of besluiten zijn genomen in het visietraject niet opnieuw ter discussie te stellen. Daarvan is hier sprake, zie beantwoording van vraag 5 en vraag 6. De ontwikkeling van recreatiewoningen in Vlietland zal daarom in de visie voor de Vlietzone worden overgenomen.

Voor Vlietland is in 2021 een ontwikkelperspectief opgesteld waarbij rekening is gehouden met de realisatie van de recreatiewoningen.

¹ Per abuis is er in de zienswijze naar het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden verwezen. Het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

[Verzet tegen vakantiepark: gaat de bouw in de 'Rivièra van de Randstad' door? - Omroep West](#)

[Inwoners Voorschoten verzetten zich tegen plan vakantiepark: 'Megalomaan beleggingsproject' | Dit zijn onze topverhalen | AD.nl](#)

Den Haag,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

A.H.K. van Viegen (PvdD)
(d.d. 19 juli 2022)

Nummer
3979

Onderwerp
Aanleg vakantiepark Vlietland

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

1. *Kent u het bericht 'Voorschoten bezorgd om komst groot vakantiepark Vlietland'¹ en 'Dutch Lake Residence'^{2 3}*

Antwoord

Ja, Dat is ons bekend.

2. *De provincie is eigenaar van Vlietland. Wat vindt u van de plannen voor de komst van dit vakantiepark?*

Antwoord

In 2006 is met Recreatiecentrum Vlietland (RCV) een erfpachtovereenkomst gesloten voor uitgifte van grond voor recreatiewoningen en een golfbaan in Vlietland. In onderling overleg en om een juridische procedure te voorkomen is deze in 2017 met een Vaststellingsovereenkomst en vervolgens in 2019 met een nieuwe erfpachtovereenkomst aangepast. Ook heeft de provincie een ondererfpachtakte van RCV met de projectontwikkelaar (Dutch Lake Residence) mee ondertekend, conform eerdere afspraken heeft de erfpachtovereenkomst een geldigheidsduur tot en met 2126.

Het bestemmingsplan dat de komst van een park met recreatiewoningen mogelijk maakt dateert uit 2005.

3. *Wat vindt u ervan dat een deel van het openbare recreatiegebied wordt opgeofferd voor een vakantiepark met 222 vakantiewoningen en 569 parkeerplaatsen 222 vakantiewoningen en 569 verharde parkeerplaatsen in het natuur- en recreatiegebied Vlietland?*

Antwoord

Zie reactie bij 2.

1 <https://sleutelstad.nl/2022/07/06/voorschoten-bezorgd-om-komst-groot-vakantiepark-vlietland/>

2 <https://kondorwessels.nl/portfolio/dutch-lake-residence/>

3 <https://dutchlakeesidence.nl/>

4. *Op welke wijze zijn klimaatadaptatie, hittestress, stikstof, woningmarkt, corona/thuiswerken – (voldoende) meegewogen bij de voorgenomen bouw van het vakantiepark?*

Antwoord

Dit is een verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. Deze moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De provincie heeft in het kader van de ruimtelijke procedure een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan op 2 onderdelen: de ruimtelijke kwaliteit en risico's van klimaatverandering. Op deze onderdelen is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en is verzocht het bestemmingsplan op deze punten aan te vullen. De zienswijze is bijgevoegd.⁴

5. *Welke alternatieven zijn er door de provincie en de exploitant van het gebied onderzocht om de jaarrond-recreatie te bevorderen en tot welke resultaten heeft dit geleid?*

Antwoord

Zie reactie bij 2. Er zijn geen alternatieven onderzocht.

6. *Welke alternatieven zijn er onderzocht om andere opbrengsten te genereren die ten goede kunnen komen aan het beheer en onderhoud van natuur- en recreatiegebied Vlietland?*

Antwoord

Er zijn geen alternatieven onderzocht om opbrengsten te genereren. En alhoewel de erfpachtopbrengsten ten goede zullen komen aan het beheer van de provinciale recreatiegebieden, wordt het overgrote deel van het beheer en onderhoud bekostigd uit de eigen provinciale middelen voor recreatie en sport.

7. *Hoe weegt u het economisch gewin van enkelen ten opzichte van het welzijn van omwonenden en recreanten inzake de plannen voor het vakantiepark?*

Antwoord

De weging is niet aan de orde. Zie antwoord bij 2.

8. *Hoeveel bomen moeten er voor dit plan worden gekapt, is daar een provinciale vergunning/melding voor nodig en op welke wijze en welk tijdsbestek wordt in het plangebied een herplantplicht opgelegd?*

Antwoord

Voor het gebied is een ontheffing voor het aspect Flora en Fauna aangevraagd. Dit is een provinciale bevoegdheid waarvan de uitvoering is belegd bij de omgevingsdienst Haaglanden. De gemeente Leidschendam-Voorburg is het bevoegd gezag ten aanzien van het afgeven van vergunningen voor het kappen van bomen en het opleggen van een herplantplicht. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de wijze waarop en de planning wordt uitgevoerd. Het precieze aantal te kappen bomen is (nog) niet bekend.

⁴ Per abuis is er in de zienswijze naar het richtpunt Verblifsrecreatiegebieden verwezen. Het richtpunt Verblifsrecreatiegebieden is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

9. *Op welke wijze en op welke locatie en wanneer wordt compensatie geregeld voor het eventueel verloren gaan van 22 ha natuur- en recreatiegebied?*

Antwoord

Het gebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland begrensd als Groene Buffer. Het compensatiebeginsel is op grond van de Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland, vastgesteld door GS in mei 2013, alleen van toepassing op gebieden die zijn begrensd als recreatiegebied. Het gebied is niet begrensd als recreatiegebied maar als Groene Buffer. Daarom is er geen verplichting om te compenseren, overigens is natuurcompensatie hier ook niet aan de orde.

10. *Deelt u de zorgen van de inwoners van Voorschoten en andere omwonenden en op welke wijze participeren inwoners bij dit project?*⁵

Antwoord

Wij begrijpen zorgen van inwoners en omwonenden. Het betreft een privaat initiatief op gronden die door de provincie in erfpacht zijn uitgegeven. Het is aan het privaat initiatief om belanghebbenden te informeren en hen eventueel te laten participeren. **Anderzijds is het belangrijk dat wij ons als provincie een betrouwbare partner tonen en in het verleden gemaakte afspraken respecteren.**

11. *Hoe beoordeelt u het draagvlak onder de bevolking voor de ontwikkeling, mede in het kader van burgerparticipatie, gezien het feit dat een opgezette petitie om Vlietland open en groen te houden binnen een week al 12.000 keer is ondertekend?*

Antwoord

Wij begrijpen dat de ondertekenaars van de petitie liever de situatie houden zoals het nu is. Wij zijn gebonden aan de in het verleden gemaakte afspraken.

12. *Bent u met ons van mening dat deze plannen, naast de opoffering van het gebied vanwege de Rijnlandroute, nog meer inbreuk vormen op de natuur, rust en ruimte in het gebied? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Wij kunnen ons deze mening voorstellen. Het huidige gebruik van de grond waar de recreatiewoningen zijn gevestigd is vanuit recreatief perspectief beperkt. Wij zien dat met de realisatie van de recreatiewoningen ook een impuls kan worden gegeven aan o.a. de sociale veiligheid in het gebied. Slim inrichten van de geluidwallen kan leiden tot uitbreiding van de recreatieve functies in het gebied.

13. *Hoe schat u de toenemende impact in voor de regio (natuur, recreatie, meer drukte, geluidsoverlast, infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit) ingeval de plannen voor het grote vakantiepark doorgaan?*

Antwoord

Er is een autonome toenemende druk op groene gebieden om en rond het stedelijke gebied. De impact op verkeer is in het bestemmingsplan uitgewerkt. Zie verder reactie bij 4.

14. *Hoe wordt verzekerd dat de provinciale ruimtelijke kwaliteit van het gebied minimaal gelijk blijft?*

Antwoord

Zie reactie bij vraag 4.

⁵ <https://petities.nl/petitions/houd-vlietland-groen-en-open-voor-iedereen?locale=nl>

15. *Op welke wijze en door wie worden de kosten betaald voor onder meer de aanpassing van infrastructuur, aanleg parkeerterreinen en de aanleg van nieuw zandstrand? Vindt u het verantwoord dat gemeenschapsgeld wordt gebruikt voor een ontwikkeling waarvoor de doelgroep beleggers en veelal buitenlandse toeristen zijn?*

Antwoord

In de uit 2005 stammende afspraken met RCV is hierover afgesproken dat de provincie deze kosten draagt. De kosten voor ontwikkeling en bouw van de recreatiewoningen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

16. *Welke bevoegdheden en taken heeft de provincie inzake deze plannen?*

Antwoord

Zie antwoorden bij 4 en 8. In de erfpachtovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de invulling van de plannen.

De provincie toetst of het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale omgevingsbeleid. Deze toetsing heeft onlangs plaatsgevonden en heeft geleid tot een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan (zie reactie op vraag 4)

17. *Is er al contact geweest met de gemeente Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Leiden en zo ja, wat was daarvan het resultaat?*

Antwoord

De gemeenten zijn voortdurend geïnformeerd over de plannen. Op 21 en 23 september 2022 worden Raadsinformatieavonden georganiseerd voor de gemeenteraden van *respectievelijk* Voorschoten en Leidschendam-Voorburg over Vlietland.

18. *Welke mogelijkheden zijn er voor de provincie als eigenaar van het gebied om het vakantiepark tegen te houden?*

Antwoord

Privaatrechtelijk, vanuit haar eigenaarsrol heeft de provincie de gronden in erfpacht gegeven ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatiewoningen. Het erfpachtcontract biedt geen mogelijkheid tot aanpassing.

Den Haag,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 1 september 2022 16:16
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: FW: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Statenvragen + Zienswijze

Beste art.5.1-2e

In verband met afwezigheid van art.5.1-2e ik onderstaande aan jou door.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
 Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 44 art.5.1-2e
 M 06 art.5.1-2e
 E art.5.1-2e@ozh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 1 september 2022 16:08
Aan: art.5.1-2e@leids_chendam-voorburch.nl
Onderwerp: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Statenvragen + Zienswijze

Beste art.5.1-2e

Zoals wellicht bekend zijn er Statenvragen gesteld betreffende de recreatie woningen in Vlietland en het bestemmingsplan. De vragen zijn inmiddels beantwoord en de antwoorden zijn te vinden in het Staten Informatie Systeem via de website van de provincie.

Daarnaast goed om jou te informeren over het volgende:

Bij de beantwoording van de vragen bleek dat per abuis in de zienswijze naar het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is verwezen. Het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is bij de herijking van

ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit echter geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Mocht de gemeente vragen hebben over de zienswijze en de verdere uitwerking in relatie tot het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dan treden wij graag met de gemeente in gesprek.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art.5.1-2e](#)

M 06 [art.5.1-2e](#)

E [art.5.1-2e@pzh.nl](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorborg.nl>
Verzonden: donderdag 1 september 2022 18:26
Aan: [art.5.1-2e](#)
CC:
Onderwerp: RE: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Statenvragen + Zienswijze

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste [art.5.1-2e](#)

Dank voor je bericht. Als de voorbereiding van de beantwoording van jullie zienswijze daar aanleiding toe geeft treden we uiteraard graag met de provincie in gesprek.

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
 Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
 06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: maandag t/m donderdag 08:30-17:00 uur, vrijdag 08:30-12:30 uur



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>
Verzonden: donderdag 1 september 2022 16:08
Aan: [art.5.1-2e](#) @leidschendam-voorborg.nl>
Onderwerp: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Statenvragen + Zienswijze

Beste [art.5.1-2e](#)

Zoals wellicht bekend zijn er Statenvragen gesteld betreffende de recreatie woningen in Vlietland en het bestemmingsplan. De vragen zijn inmiddels beantwoord en de antwoorden zijn te vinden in het Staten Informatie Systeem via de website van de provincie.

Daarnaast goed om jou te informeren over het volgende:

Bij de beantwoording van de vragen bleek dat per abuis in de zienswijze naar het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is verwezen. Het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit echter geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar

veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Mocht de gemeente vragen hebben over de zienswijze en de verdere uitwerking in relatie tot het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dan treden wij graag met de gemeente in gesprek.

Met vriendelijke groet,

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 19:06
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: atRE: Adviesvraag RK en Recreatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi [art.5.1-2e](#)

Een paar zaken vallen me op:

- Er is inderdaad geen plankaart of verbeelding waardoor er een inschatting valt te maken of het initiatief goed is ingepast of niet.
- De beeldkwaliteitsparagraaf is niet voldoende ingevuld. In dat hoofdstuk wordt alleen de gebiedsprofielen aangehaald. En letterlijk onze opmerking richting gemeente aangehaald -dat als vraag bedoeld was om MEER te verduidelijken - en met "ja het voldoet hieraan" beoordeeld. Hoe dan?
Pag 23:
Toetsing
Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. In de planvorming wordt hier rekening mee gehouden.
- Omdat we nu toetsen aan de recente verordening, zal een onderbouwing nodig zijn waarom deze ontwikkeling past in een groene buffer. Tot nu toe vond ik dit een irritante aanpassing in ons beleid, maar in dit geval kan het een extra stok achter de deur zijn om meer onderbouwing te eisen dan dit.

Kortom ik kan hier geen positief oordeel over geven. Meer transparantie is nodig.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:40
Aan: [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <pzh.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag RK en Recreatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#) en [art.5.1-2e](#)

Hadden jullie al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jullie advies.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:14

Aan: [art.5.1-2e](#) <art.5.1-2e@pzh.nl>; [art.5.1-2e](#) <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: Adviesvraag RK en Recreatie - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#) en [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg opmerkingen meegegeven ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en recreatie. Zie onderstaande map voor terugvinden van onze vooroverlegreactie.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat daar op in, maar ik zie zelf nog weinig borging terug. Voornamelijk ten aanzien van de openbaarheid van de openbaarheid ter plaatse van het stukje recreatie en de fiets- en wandelroutes. Er wordt alleen aangegeven dat deze worden gerealiseerd. Ook is er op de verbeelding niks ingetekend aan andere functies dan Recreatie – Verblijfsrecreatie, waardoor er geen enkel beeld is over de ruimtelijke invulling van het park.

Ten aanzien van recreatie moeten wij hier zelf dus ook al een inschatting maken in hoeverre er eventueel sprake is van een significante aantasting door deze ontwikkeling. Als dat aan de orde is.

Kunnen jullie adviseren of het nieuwe plan voldoende is aangepast en daarmee akkoord is, of dat er toch nog punten zijn welke leiden tot een zienswijze?

Na het ontvangen van diverse adviezen zal ik ook nog een intern overleg plannen om dit met elkaar te bespreken.

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

Ik ontvang graag jullie advies, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art. 5.1-2e](#)
M 06 [art. 5.1-2e](#)
E [art. 5.1-2e@pzh.nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

A.H.K. van Viegen (PvdD)
(d.d. 19 juli 2022)

Nummer
3979

Onderwerp
Aanleg vakantiepark Vlietland

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

1. *Kent u het bericht 'Voorschoten bezorgd om komst groot vakantiepark Vlietland'¹ en 'Dutch Lake Residence'^{2 3}*

Antwoord

Ja, Dat is ons bekend.

2. *De provincie is eigenaar van Vlietland. Wat vindt u van de plannen voor de komst van dit vakantiepark?*

Antwoord

In 2006 is met Recreatiecentrum Vlietland (RCV) een erfpachtovereenkomst gesloten voor uitgifte van grond voor recreatiewoningen en een golfbaan in Vlietland. In onderling overleg en om een juridische procedure te voorkomen is deze in 2017 met een Vaststellingsovereenkomst en vervolgens in 2019 met een nieuwe erfpachtovereenkomst aangepast. Ook heeft de provincie een ondererfpachtakte van RCV met de projectontwikkelaar (Dutch Lake Residence) mee ondertekend, conform eerdere afspraken heeft de erfpachtovereenkomst een geldigheidsduur tot en met 2126.

Het bestemmingsplan dat de komst van een park met recreatiewoningen mogelijk maakt dateert uit 2005.

3. *Wat vindt u ervan dat een deel van het openbare recreatiegebied wordt opgeofferd voor een vakantiepark met 222 vakantiehuizen en 569 parkeerplaatsen 222 vakantiehuizen en 569 verharde parkeerplaatsen in het natuur- en recreatiegebied Vlietland?*

Antwoord

Zie reactie bij 2.

1 <https://sleutelstad.nl/2022/07/06/voorschoten-bezorgd-om-komst-groot-vakantiepark-vlietland/>

2 <https://kondorwessels.nl/portfolio/dutch-lake-residence/>

3 <https://dutchlakeesidence.nl/>

4. *Op welke wijze zijn klimaatadaptatie, hittestress, stikstof, woningmarkt, corona/thuiswerken – (voldoende) meegewogen bij de voorgenomen bouw van het vakantiepark?*

Antwoord

Dit is een verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. Deze moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De provincie heeft in het kader van de ruimtelijke procedure een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan op 2 onderdelen: de ruimtelijke kwaliteit en risico's van klimaatverandering. Op deze onderdelen is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en is verzocht het bestemmingsplan op deze punten aan te vullen. De zienswijze is bijgevoegd.⁴

5. *Welke alternatieven zijn er door de provincie en de exploitant van het gebied onderzocht om de jaarrond-recreatie te bevorderen en tot welke resultaten heeft dit geleid?*

Antwoord

Zie reactie bij 2. Er zijn geen alternatieven onderzocht.

6. *Welke alternatieven zijn er onderzocht om andere opbrengsten te genereren die ten goede kunnen komen aan het beheer en onderhoud van natuur- en recreatiegebied Vlietland?*

Antwoord

Er zijn geen alternatieven onderzocht om opbrengsten te genereren. En alhoewel de erfpachtopbrengsten ten goede zullen komen aan het beheer van de provinciale recreatiegebieden, wordt het overgrote deel van het beheer en onderhoud bekostigd uit de eigen provinciale middelen voor recreatie en sport.

7. *Hoe weegt u het economisch gewin van enkelen ten opzichte van het welzijn van omwonenden en recreanten inzake de plannen voor het vakantiepark?*

Antwoord

De weging is niet aan de orde. Zie antwoord bij 2.

8. *Hoeveel bomen moeten er voor dit plan worden gekapt, is daar een provinciale vergunning/melding voor nodig en op welke wijze en welk tijdsbestek wordt in het plangebied een herplantplicht opgelegd?*

Antwoord

Voor het gebied is een ontheffing voor het aspect Flora en Fauna aangevraagd. Dit is een provinciale bevoegdheid waarvan de uitvoering is belegd bij de omgevingsdienst Haaglanden. De gemeente Leidschendam-Voorburg is het bevoegd gezag ten aanzien van het afgeven van vergunningen voor het kappen van bomen en het opleggen van een herplantplicht. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de wijze waarop en de planning wordt uitgevoerd. Het precieze aantal te kappen bomen is (nog) niet bekend.

⁴ Per abuis is er in de zienswijze naar het richtpunt Verblifsrecreatiegebieden verwezen. Het richtpunt Verblifsrecreatiegebieden is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

9. *Op welke wijze en op welke locatie en wanneer wordt compensatie geregeld voor het eventueel verloren gaan van 22 ha natuur- en recreatiegebied?*

Antwoord

Het gebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland begrensd als Groene Buffer. Het compensatiebeginsel is op grond van de Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland, vastgesteld door GS in mei 2013, alleen van toepassing op gebieden die zijn begrensd als recreatiegebied. Het gebied is niet begrensd als recreatiegebied maar als Groene Buffer. Daarom is er geen verplichting om te compenseren, overigens is natuurcompensatie hier ook niet aan de orde.

10. *Deelt u de zorgen van de inwoners van Voorschoten en andere omwonenden en op welke wijze participeren inwoners bij dit project?*⁵

Antwoord

Wij begrijpen zorgen van inwoners en omwonenden. Het betreft een privaat initiatief op gronden die door de provincie in erfpacht zijn uitgegeven. Het is aan het privaat initiatief om belanghebbenden te informeren en hen eventueel te laten participeren. **Anderzijds is het belangrijk dat wij ons als provincie een betrouwbare partner tonen en in het verleden gemaakte afspraken respecteren.**

11. *Hoe beoordeelt u het draagvlak onder de bevolking voor de ontwikkeling, mede in het kader van burgerparticipatie, gezien het feit dat een opgezette petitie om Vlietland open en groen te houden binnen een week al 12.000 keer is ondertekend?*

Antwoord

Wij begrijpen dat de ondertekenaars van de petitie liever de situatie houden zoals het nu is. Wij zijn gebonden aan de in het verleden gemaakte afspraken.

12. *Bent u met ons van mening dat deze plannen, naast de opoffering van het gebied vanwege de Rijnlandroute, nog meer inbreuk vormen op de natuur, rust en ruimte in het gebied? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Wij kunnen ons deze mening voorstellen. Het huidige gebruik van de grond waar de recreatiewoningen zijn gevestigd is vanuit recreatief perspectief beperkt. Wij zien dat met de realisatie van de recreatiewoningen ook een impuls kan worden gegeven aan o.a. de sociale veiligheid in het gebied. Slim inrichten van de geluidwallen kan leiden tot uitbreiding van de recreatieve functies in het gebied.

13. *Hoe schat u de toenemende impact in voor de regio (natuur, recreatie, meer drukte, geluidsoverlast, infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit) ingeval de plannen voor het grote vakantiepark doorgaan?*

Antwoord

Er is een autonome toenemende druk op groene gebieden om en rond het stedelijke gebied. De impact op verkeer is in het bestemmingsplan uitgewerkt. Zie verder reactie bij 4.

14. *Hoe wordt verzekerd dat de provinciale ruimtelijke kwaliteit van het gebied minimaal gelijk blijft?*

Antwoord

Zie reactie bij vraag 4.

⁵ <https://petities.nl/petitions/houd-vlietland-groen-en-open-voor-iedereen?locale=nl>

15. *Op welke wijze en door wie worden de kosten betaald voor onder meer de aanpassing van infrastructuur, aanleg parkeerterreinen en de aanleg van nieuw zandstrand? Vindt u het verantwoord dat gemeenschapsgeld wordt gebruikt voor een ontwikkeling waarvoor de doelgroep beleggers en veelal buitenlandse toeristen zijn?*

Antwoord

In de uit 2005 stammende afspraken met RCV is hierover afgesproken dat de provincie deze kosten draagt. De kosten voor ontwikkeling en bouw van de recreatiewoningen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

16. *Welke bevoegdheden en taken heeft de provincie inzake deze plannen?*

Antwoord

Zie antwoorden bij 4 en 8. In de erfpachtovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de invulling van de plannen.

De provincie toetst of het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale omgevingsbeleid. Deze toetsing heeft onlangs plaatsgevonden en heeft geleid tot een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan (zie reactie op vraag 4)

17. *Is er al contact geweest met de gemeente Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Leiden en zo ja, wat was daarvan het resultaat?*

Antwoord

De gemeenten zijn voortdurend geïnformeerd over de plannen. Op 21 en 23 september 2022 worden Raadsinformatieavonden georganiseerd voor de gemeenteraden van *respectievelijk* Voorschoten en Leidschendam-Voorburg over Vlietland.

18. *Welke mogelijkheden zijn er voor de provincie als eigenaar van het gebied om het vakantiepark tegen te houden?*

Antwoord

Privaatrechtelijk, vanuit haar eigenaarsrol heeft de provincie de gronden in erfpacht gegeven ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatiewoningen. Het erfpachtcontract biedt geen mogelijkheid tot aanpassing.

Den Haag,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: woensdag 30 november 2022 23:38
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: behandeling wijziging bestemmingsplan Vlietland in Raad L'dam
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Collega's,

Ter kennisname:

Vandaag heb ik contact gehad met L'dam. Ivm het niet beschikbaar zijn van de Aeries tool (zal pas naar verwachting eind jan beschikbaar zijn) zal de behandeling in de Raad van L'dam Voorburg op zijn vroegst in de 2 helft van maart plaatsvinden.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Bespreking concept-bestemmingsplan Vlietland-Noord

Naar aanleiding van de ontvangst van het concept-bestemmingsplan voor Vlietland-Noord is in de provincie een interne bespreking geweest over het voorliggende plan. Het plan is bij verschillende afdelingen uitgezet, deze reacties zullen meegenomen worden in de officiële vooroverlegreactie van de provincie. E.e.a. zal ook worden besproken met de gedeputeerde voor de formele overlegreactie uitgaat.

Dit overleg is bedoeld als extra afstemming tussen provincie en gemeente ten behoeve van de door de provincie te geven vooroverlegreactie..

Vragen

Openbaarheid van het gebied: Vanuit de provincie is de wens dat de openbaarheid van het gebied geborgd wordt;

Verkeersbewegingen: De provincie wil dat inzichtelijk gemaakt wordt welke gevolgen de recreatiewoningen hebben op het aantal verkeersbewegingen, voornamelijk op de Hofvlietweg (de toegangsweg tot het gebied). Metingen of onderzoek hiernaar zijn onvoldoende.

Beleid recreatiewoningen: Vanuit de provincie is beleid dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. Hoe wordt geborgd dat hieraan wordt voldaan?

Exploitatie: De bedrijfseconomische onderbouwing van de behoefte aan deze recreatiewoningen is onvoldoende.

Bedrijfswoning: Gevraagd is naar de bedrijfswoning. **Deze staat al in het vigerende bestemmingsplan, artikel 5, lid 1, sub f van de voorschriften.**

Ruimtelijke kwaliteit: Op kwaliteitskaart die op grond van het provinciale Omgevingsbeleid geldt voor het gebied worden drie richtpunten genoemd: (a) verblijfsrecreatie, (b) groene buffer, (c) recreatie.

Hoe verhoudt het plan zich tot bovenstaande drie richtpunten? Dit is in de toelichting nog onvoldoende onderbouwd.

Beeldkwaliteitsparagraaf: Deze ontbreekt en de bestaande kaarten en plannen zijn grof geschetst waardoor er geen duidelijkheid bestaat over de beeldkwaliteit zoals de ontwikkelaar dat voor ogen heeft.

Vanuit de provincie wordt het bestemmingsplan vergeleken met de fysieke situatie en niet met de situatie die zou ontstaan als het vigerende bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Die bestaande fysieke situatie en niet de bestaande planologische mogelijkheden neemt de provincie als ijkpunt voor het beoordelen van de onderbouwing van het plan op onder meer de punten ruimtelijke kwaliteit, behoefte, e.d.

Issues

Parkeerplaatsen/ parkeernorm

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.

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.

Doorgaande fietsstructuur/ borging openbaarheid

De bestaande fietsstructuur in het gebied moet aantrekkelijk blijven voor dagrecreanten. Hierbij geldt dat de fietsverbinding die door het park staat gepland openbaar moet blijven.

Dit kan niet worden geborgd door middel van het bestemmingsplan en zal via de privaatrechtelijke afspraken tussen provincie en RCV/DLR moeten worden geborgd.

Plangrens/ gebiedsovergang

Onduidelijk is nu hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Dit is vooral van belang in de noordwesthoek bij de omlegging van de Rietpolderweg en de kadastrale grens met de jachthaven. Mogelijk is het beter hier de plangrens aan te passen.

Om een beeld te krijgen van de inpasbaarheid met de geldende ruimtelijke kwaliteitseisen moet dit beter worden uitgewerkt.

Bij de overgang is ook van belang dat er niet direct op de plangrens wordt gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door zones aan te geven waar niet gebouwd kan/ mag worden om zo een groene overgang te realiseren. De aan te houden randzones worden dan beter gedefinieerd en beschermd.

Situatie bestemmingsplan en inwoners Vlietweg (Leiden)

Met de omlegging van de Rietpolderweg komt deze weg dichterbij de percelen te liggen van de inwoners aan de Vlietweg. In het vigerende bestemmingsplan geldt hiervoor een 'buffer' van 25 meter. Het is van belang om duidelijkheid te krijgen over de nieuwe situatie als de definitieve locatie van de nieuwe Rietpolderweg bekend is.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.



In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst.

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022 en nadien bekend gemaakt. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouwd dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en er dient rekening gehouden te worden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende plan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering

van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwste versie van de Aeriustool. Deze tool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aeriustool kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig en correct te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ (stikstofdioxide) en dat er daarom nader onderzoek nodig is naar de

uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan NO_x (stikstofoxide), en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf '*Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond*' van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 5.3 'Bodem' wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwinput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond'. Wij adviseren om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op art. 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

art.5.1-2e

art.5.1 Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk

DOS-2021-0008680
Uw kenmerk

Burgemeester en Wethouders van

Bijlagen

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40), digitale vindplaats:

.....

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop dus niet van toepassing. Het is wel van belang om, op een vergelijkbare manier als bij de Ladder voor duurzame verstedelijking, de behoefte aan de recreatieve ontwikkeling te onderbouwen en regionaal af te stemmen. Deze onderbouwing zien wij onvoldoende terug. Wij vragen om meer inzicht in hoe deze ontwikkeling past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien), welk deel van de markt deze ontwikkeling bedient en of daarover regionale afspraken zijn gemaakt. Daarnaast ook hoe de ontwikkeling (schaal en aard) past ten opzichte van andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio, alsmede wat het onderscheidende vermogen is van deze ontwikkeling.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen

90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling op deze locatie. Het wel of niet faciliteren van een recreatiepark op deze locatie staat dan ook niet ter discussie. Waar we vooral naar kijken is de wijze waarop dit park is ingepast in zijn omgeving.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het huidige bestemmingsplan deze private ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel drastisch anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen. Hier dient onderbouwt te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en rekening houden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de

vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Artikel 6.9b Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied

Een bestemmingsplan voor een recreatiegebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
- b. de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;
- c. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied
- d. de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- e. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Richtpunten recreatie:

Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden.

Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.

Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.

(Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen.

Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien.

Plangrens/ gebiedsovergang

Onduidelijk is nu hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Dit is vooral van belang in de noordwesthoek bij de omliegging van de

Rietpolderweg en de kadastrale grens met de jachthaven. Mogelijk is het beter hier de plangrens aan te passen.

Om een beeld te krijgen van de inpasbaarheid met de geldende ruimtelijke kwaliteitseisen moet dit beter worden uitgewerkt.

Bij de overgang is ook van belang dat er niet direct op de plangrens wordt gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door zones aan te geven waar niet gebouwd kan/ mag worden om zo een groene overgang te realiseren. De aan te houden randzones worden dan beter gedefinieerd en beschermd.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifvolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een beperkte relatie met provinciale weginfrastructuur, namelijk daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren om aan te tonen dat er hier geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten.

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.

Ik kan me ook voorstellen dat het voor de verkeersafwikkeling niet wenselijk is dat piek van verkeer rondom deze wisselingen gelijk gaat vallen met de reguliere spitsperioden op maandag / vrijdag. Is dit iets waar we invloed op uit kunnen oefenen met bijvoorbeeld voorschriften dat het vroegste reguliere incheck moment ruim voor het begin van de middagspits moet zijn en het laatste reguliere uitcheck moment ruim na de ochtendspits moet liggen.

Over langzaam verkeer (fiets) lees ik wel iets terug over de goede ontsluiting hiervan. Misschien meer een beleidsvraag/opmerking, maar ik zie niet direct iets terug over het ook daadwerkelijk stimuleren van alternatieven voor autogebruik tijdens het verblijf op het park. Dat hoeft niet alleen vanuit een mobiliteitsoogpunt ingegeven te worden, maar kan ook vanuit duurzaamheid interessant zijn. Zou je daarvoor geen ambitie op willen nemen voor bijvoorbeeld:

** beschikbaarheid bijvoorbeeld deelfietsen (of e-scooters)*

** beschikbaarheid / nabijheid / kwaliteitsniveau van stallingsruimte voor fietsen / scooters bij de zowel de recreatiewoningen zelf als bij de overige voorzieningen. (de regels rondom parkeren lijken zich vooral op auto's te richten).*

Vanuit duurzaamheid is het misschien ook nog interessant om iets op te nemen over de beschikbaarheid van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen (auto, e-bike, e-scooter) op het park en bij de voorzieningen. Ik zie daar nu niet zo snel iets over terug komen in het plan en de regels. Maar ook dit is niet echt een DBI-belang.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwe tool. De Aeriustool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aeries kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ en dat er daarom nader onderzoek/berekening nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan Nox, en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf *'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond'* van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 'Bodem' 5.3 wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwininput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen in gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond', op het schaalniveau van een bestemmingsplan anno 2021 / 2022. Wij adviseren Gemeente Leidschendam-Voorburg om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op artikel 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 'Water' 5.2 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptatieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken Gemeente Leidschendam-Voorburg om aan te geven of er sprake zal zijn van



klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

art. 5.1-2e

De eerdere aflevering van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2022-0003451

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-
Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Doorontwikkeling Vlietland Noord

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 27 mei 2022 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 8 februari 2022 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

art.5.1-2e

art.5.1-2e Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

E.A. Hijink (PvdA), W.A. Minderhout (PvdA) en M.A.C.M. van Sandick
(CDA)
(d.d. 11 juli 2022)

Nummer
3875

Onderwerp
Geen vakantiewoningen in natuur en recreatiegebied Vlietland

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragenstellers

Vlietland is een belangrijk recreatie-en natuurgebied voor de regio Haaglanden, Voorschoten, Leiden en omstreken. De charme is dat omwonenden heerlijk kunnen genieten van de natuur, zwemmen en recreëren in het groen en op het strandje. Het recreatiegebied is een gebied van iedereen en voor iedereen toegankelijk en een belangrijk onderdeel van een gezonde, beweegvriendelijke en groene leefomgeving. Ook is het gebied bekend om de vele soorten vogels die het gebied ook gebruiken als broedplaats. Het gebied is de laatste jaren al ernstig ingeperkt door de komst van de Rijnlandroute en de verbreding van de A4. Volgens diverse berichten in de media is de gemeente Leidschendam -Voorburg voornemens een ontwikkelaar toestemming te geven voor de bouw van een – volgens het AD en volgens bijna 7000 omwonenden 'megalomaan' - beleggingsproject met 222 huizen, een restaurant en 569 parkeerplaatsen. Sinds 2005 zijn er plannen voor luxe vakantiehuisjes in het gebied dat valt onder de gemeente Leidschendam-Voorschoten.

1. *Past het voorgenomen recreatiepark in de visie van de Provincie Zuid Holland en in het Coalitie - akkoord 'Iedere dag beter'?*

Antwoord

Ja. Provincie Zuid-Holland is eigenaar (**privaatrechtelijke rol**) van Recreatiegebied Vlietland waarvan delen van het gebied in erfpacht zijn uitgegeven. Over de realisatie van het voorgenomen recreatiepark heeft de provincie afspraken gemaakt met de erfpachter in het gebied en de benodigde gronden zijn ook ten behoeve van het realiseren van het park in erfpacht gegeven (zie antwoord vraag 5). In het coalitieakkoord is opgenomen dat de provincie een betrouwbare partner is voor andere overheden, onze inwoners en het bedrijfsleven en vanuit dat perspectief past het park bij het Coalitieakkoord.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is in 2005 het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 door de gemeente Leidschendam- Voorburg vastgesteld. Dit vigerende bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om de recreatiewoningen te realiseren. De huidige herziening van dat bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van dat plan, de procedure voor deze herziening loopt nog (zie antwoord vraag 6).

Vanuit de publiekrechtelijke rol van de Provincie Zuid-Holland wordt het bestemmingsplan getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader, vastgelegd in het Omgevingsbeleid. In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. Deze toets heeft onlangs plaatsgevonden, zie antwoord vraag 6.

2. *Is GS het met de omwonenden eens dat omwonenden recht hebben op een natuur/ recreatiegebied, vrij toegankelijk voor iedereen?*

Antwoord

Momenteel zijn in het recreatiegebied Vlieland de stranden, fiets-, wandel- en ruiterspaden vrij toegankelijk voor iedereen. Ook in de toekomst blijven de stranden, fiets-, wandel- en ruiterspaden voor een ieder openbaar toegankelijk, dit is opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

3. *Is GS het eens dat juist in zo'n drukbevolkt gebied het natuur en recreatiegebied Vlieland een cruciale heeft voor een gezonde leefomgeving?*

Antwoord

In het Coalitieakkoord is het belang van voldoende recreatiemogelijkheden 'om de hoek' door Gedeputeerde Staten (GS) onderkend. In de Startnotitie Sport en Recreatie heeft GS aangegeven dat voor een beweegvriendelijke en gezonde leefomgeving het van belang is dat er voldoende recreatiemogelijkheden zijn. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat alle fiets-, wandel- en ruiterspaden in het gebied voor het publiek openbaar toegankelijk dienen te zijn en te blijven.

4. *Vele soorten vogels zijn te vinden in Vlieland en gebruiken het gebied ook als broedplaats, is dit bekend bij GS? en kan onderzocht worden wat de impact zou zijn van deze plannen op het leefgebied van de vogels en de biodiversiteit?*

Antwoord

Ja, dat is bekend.

Voor het plangebied waar het recreatiepark beoogd is zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd door de Projectontwikkelaar en ten behoeve van de benodigde bomenkap zijn hiervoor aanvragen voor ontheffing ten aanzien van het onderdeel Flora en Fauna ingediend, dit ligt ter beoordeling voor bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Het verlenen van een ontheffing is een provinciale bevoegdheid waarvoor de uitvoering bij de Omgevingsdienst ligt.

5. *Er bestaan al sinds 2005 plannen voor het bouwen van recreatiewoningen, zijn de afspraken die gemaakt zijn in het verleden onomkeerbaar?*

Antwoord

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is in 2005 het bestemmingsplan Vlieland noordoost 2005 door de gemeente Leidschendam- Voorburg vastgesteld. In 2006 heeft de provincie een overeenkomst tot vestigen van erfpacht met de erfpachter gesloten **welke voorziet in de uitgifte in erfpacht van een groot aantal percelen voor een periode van 100 jaar ten behoeve van de realisatie van onder andere de recreatiewoningen**. Uiteindelijk zijn in december 2019 de benodigde gronden **tot en met 2126** in erfpacht gegeven aan de erfpachter en deze zijn vervolgens aan de ontwikkelaar in ondererfpacht uitgegeven. Wij zien deze afspraken als onomkeerbaar.

6. *Kan de provincie Zuid-Holland de plannen voor dit vakantiepark van de gemeente Leidschendam-Voorburg tegenhouden ?*

Antwoord

Zie voor de privaatrechtelijke rol van de provincie het antwoord op vraag 5.

Het vigerende bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om de recreatiewoningen te realiseren. De huidige herziening van het bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van dat plan. Er is vanuit de publiekrechtelijke rol geen titel voor de provincie om de wijziging van het bestemmingsplan tegen te houden indien deze in overeenstemming is met het provinciale omgevingsbeleid. **Een wijziging ten opzichte van het vigerende plan is dat er in plaats van een mix van gestapelde recreatiewoningen en grondgebonden woningen in de huidige herziening wordt uitgegaan van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Deze toename van bebouwd oppervlak heeft impact op de Groene Buffer in dit gebied. Dit betekent iets voor de toets aan het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de inpassing binnen de geldende richtpunten.** Deze toetsing heeft onlangs plaatsgevonden en heeft geleid tot een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan op twee onderdelen: de ruimtelijke kwaliteit en risico's van klimaatverandering. Op deze onderdelen is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en is verzocht het bestemmingsplan op deze punten aan te vullen. De zienswijze is bijgevoegd.¹

7. *Is GS bereid alle mogelijke juridische wegen in te zetten om deze plannen te stoppen en van Vlietland een beschermd natuur en recreatie park te maken, toegankelijk voor iedereen ?
Zo nee, waarom niet ?*

Antwoord

Privaatrechtelijk: zie antwoord op vraag 5.

Publiekrechtelijk: zie antwoord op vraag 6.

8. *De provincie maakt momenteel een gebiedsvisie op de Vlietzone, hoe ziet zij deze ontwikkelingen met de opgave van een integrale gebiedsvisie?*

Antwoord

De provincie maakt samen met de gemeenten Rijswijk, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Leiden, de hoogheemraadschappen Delfland en Rijnland en vele gebiedspartijen een visie op de Vlietzone. De overheden hebben afgesproken om ontwikkelingen waarover bindende afspraken zijn gemaakt of besluiten zijn genomen in het visietraject niet opnieuw ter discussie te stellen. Daarvan is hier sprake, zie beantwoording van vraag 5 en vraag 6. De ontwikkeling van recreatiewoningen in Vlietland zal daarom in de visie voor de Vlietzone worden overgenomen.

Voor Vlietland is in 2021 een ontwikkelperspectief opgesteld waarbij rekening is gehouden met de realisatie van de recreatiewoningen.

¹ Per abuis is er in de zienswijze naar het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden verwezen. Het richtpunt Verblijfsrecreatiegebieden is bij de herijking van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid geschrapt. Per saldo levert dit geen verschil in oordeelsvorming op. Het wegvallen van het richtpunt leidt in casu niet tot een andere zienswijze. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

[Verzet tegen vakantiepark: gaat de bouw in de 'Rivièra van de Randstad' door? - Omroep West](#)

[Inwoners Voorschoten verzetten zich tegen plan vakantiepark: 'Megalomaan beleggingsproject' | Dit zijn onze topverhalen | AD.nl](#)

Den Haag,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit



bestemmingsplan

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

RHO ADVISEURS



identificatie

identificatiecode

NL.IMRO.1916.RPV-et-and-ON01

projectnummer

20191174

[art.5.1-2e](#)**planstatus**

datum

01-12-2021

status

concept

RHO ADVISEURS

gecertificeerd door Lloyd's
conform SO 900 2008aangesloten
bij**NL**
INGENIEURS**BNSP**

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1916.RPVlietland-ON01

projectnummer:

20191174

planstatus

datum:

01-12-2021

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

art.5.1-2e

Inhoudsopgave

Bijlage bij de regels		3
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	5

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie I 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak¹⁾ van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



bestemmingsplan

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

RHO ADVISEURS



identificatie

identificatiecode

NL.IMRO.1916.RPV et and-ON01

projectnummer

20191174

art.5.1-2e

planstatus

datum

01-12-2021

status

concept

RHO ADVISEURS

gecertificeerd door Lloyd's
conform SO 900 2008aangesloten
bij**NL**^{UP}
INGENIEURS**BNSP**

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1916.RPVlietland-ON01

projectnummer:

20191174

planstatus

datum:

01-12-2021

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

art.5.1-2e

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Recreatie - Dagrecreatie
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord met identificatienummer NL.IMRO.1916.RPVlietland-ON01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanlegsteiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.4 antennedragers

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.5 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 centrale voorzieningen

voorzieningen ter ondersteuning van verblijfsrecreatie waaronder receptie met ondergeschikte voorzieningen, technische dienst en opslag.

1.16 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.18 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.19 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.20 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.21 kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.22 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.23 nutsvoorzieningen

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.24 ondersteunende detailhandel

detailhandelsactiviteiten die in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en ten dienste staan van deze functie.

1.25 ondersteunende horeca

horeca-activiteiten die in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en ten dienste staan van deze functie.

1.26 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.27 pleziervaartuig

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, watersport of andere recreatie op het water.

1.28 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.29 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.30 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.31 veranda

een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping voorzien van een gesloten dak, welke slechts aan de aan het bijbehorende hoofdgebouw grenzende zijde is voorzien van een gesloten wand.

1.32 watersportartikelen

vaartuigen zoals zeilboten, motorboten, sloepen, surfplanken, supplanken, roeiboten, kano's.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 grondoppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ten hoogste 1 gebouw ten behoeve van:
 1. horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede zalenverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;
 2. kantoor- en dienstruimten en ondersteunende detailhandel en dienstverlening;
- c. verhuur van watersportartikelen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, aanlegsteigers, steigers en voet-, fiets en ruitpaden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. de maximum goothoogte en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) aangegeven goot- en bouwhoogte;
- b. het grondoppervlak van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum grondoppervlak (m²)' aangegeven grondoppervlak;
- c. het grondoppervlak als genoemd in dit lid onder b mag worden overschreden ten behoeve van een gebouw ten behoeve van de verhuur van watersportartikelen, met dien verstande dat het grondoppervlak ten hoogste 25 m² bedraagt, waarbij een maximale bouwhoogte van 5 m geldt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- a. van lichtmasten 9 m;
- b. van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 m;
- c. van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 m;
- d. van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 m;
- e. van schotelantennes 3 m;
- f. van tuinmeubilair 2 m;
- g. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m;

- h. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- i. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het genoemde in lid 3.1 onder b, is ten hoogste 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horeca toegestaan.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. aan het recreatiepark gerelateerde centrale voorzieningen zoals een receptie, milieustraat, opslag, sanitaire voorzieningen en ondergeschikte horeca en detailhandel;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, kaden en oevers, bruggen, steigers en voet-, fiets en ruiterspaden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting water

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ten behoeve van de functie verblijfsrecreatie in recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming het totale grondoppervlak voor minimaal 2,6 hectare uit water bestaat.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Recreatiewoningen en bedrijfswoning

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 222;
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1;
- c. recreatiewoningen worden vrijstaand of twee-aan-een gebouwd;
- d. de inhoud van een vrijstaande recreatiewoning bedraagt ten hoogste 500 m³;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 650 m³;
- f. de grondoppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 80 m²;
- g. voor maximaal 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voorzover het totale grondoppervlak van de recreatiewoningen van 17.760 m² niet wordt overschreden;
- h. de maximum goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- 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;
- m. dakkapellen op de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de maximale inhoudsmaat zoals genoemd in lid e niet mag worden overschreden door het bouwen van de dakkapel;
 2. de totale breedte van dakkapellen per dakvlak ten hoogste 50% van het desbetreffende dakvlak mag bedragen;
 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.

Centrale voorzieningen

- o. de grondoppervlakte ten behoeve van centrale voorzieningen zoals bedoeld in lid 4.1 onder e bedraagt ten hoogste 850 m²;

- p. voor de centrale voorzieningen mogen maximaal twee gebouwen worden gebouwd, waarvan:
 - 1. een gebouw van maximaal 500 m² met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter;
 - 2. een gebouw van maximaal 350 m² met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning*

Bijbehorende bouwwerken aan de recreatiewoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. de grondoppervlakte en de inhoudsmaat zoals genoemd in lid 4.2.2 onder sub c, d en e niet mogen worden overschreden door het bouwen van bijbehorende bouwwerken;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 m.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

- a. van lichtmasten 9 m;
- b. van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 m;
- c. van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie 5 m;
- d. van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes 5 m;
- e. van schotelantennes 3 m;
- f. van tuinmeubilair 2 m;
- g. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m;
- h. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- i. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels de afgifte van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse voor de Archeologie in acht worden genomen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 39.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van

- daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

5.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 5.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentage) met uitzondering van aantallen met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg (2012)', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg ', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

9.3 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord'.



bestemmingsplan

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

RHO ADVISEURS





identificatie

identificatiecode

NL.IMRO.1916.RPV et and-ON01

projectnummer

20191174

art.5.1-2e

planstatus

datum

01-12-2021

status

concept

RHO ADVISEURS

gecertificeerd door Lloyd's
conform SO 900 2008



aangesloten bij



Doorontwikkeling Vlietland Noord

Leidschendam-Voorburg

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1916.RPVlietland-ON01

projectnummer:

20191174

planstatus

datum:

01-12-2021

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

art.5.1-2e

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	8
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	19
2.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Bestaande functies en ruimtelijke structuren	29
Hoofdstuk 4	Toekomstige situatie	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Visie op het plangebied	33
4.3	Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied	34
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Water	37
5.3	Bodem	43
5.4	Verkeer en parkeren	43
5.5	Luchtkwaliteit	46
5.6	Natuurbescherming	48
5.7	Geluid	52
5.8	Externe veiligheid	52
5.9	Kabels en leidingen	55
5.10	Duurzaamheid	55
5.11	Niet gesprongen explosieven	56
5.12	Bedrijven en milieuzonering	58
5.13	M.e.r.-beoordeling	59
Hoofdstuk 6	Cultureel erfgoed	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Archeologisch erfgoed	61

6.3	Cultuurhistorisch erfgoed	62
Hoofdstuk 7	Juridische toelichting	63
7.1	Inleiding	63
7.2	Planvorm	63
7.3	Verbeelding	63
7.4	Regels	63
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	65
8.1	Economische uitvoerbaarheid	65
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het watersport-, recreatie en natuurgebied Vlietland met een omvang van circa 300 hectare ligt centraal in de Randstad, aan de rand van het Groene Hart. Vlietland ligt vrijwel geheel in de gemeente Leidschendam-Voorburg tussen het Rijn-Schiekanaal en de Rijksweg A4 en naast de gemeentegrenzen van Voorschoten en Leiden. In 1984 is Vlietland als (voormalig) zandwingebied na de eerste herinrichting als recreatiegebied in gebruik genomen. Zoals andere grote, aangelegde dagrecreatiegebieden wordt dit recreatiegebied voornamelijk gebruikt op warme, zomerse dagen in de weekeinden en vakanties. In het voor- en najaar en in de winter is het bezoek beperkt.

Al geruime tijd is het de wens om functies toe te voegen die jaarrond gebruikt kunnen worden en daarmee de attractiviteit en het maatschappelijke rendement van het recreatiegebied te vergroten. Door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen op gronden die nauwelijks gebruikt worden, zullen opbrengsten worden gegenereerd die ten goede zullen komen aan het beheer en onderhoud van Vlietland. Met deze uitgangspunten is het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' opgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel de realisatie van een recreatiepark met 222 recreatiewoningen en - appartementen, horeca en in- en outdoorvoorzieningen. Om verschillende redenen hebben de meeste van deze ontwikkelingen tot op heden geen doorgang gekregen.

Inmiddels liggen de navolgende initiatieven voor:

- een recreatiepark met 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen zoals een receptie. In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen. Dit om geen uitzicht te hebben op de 14 meter hoge viaducten van de (te realiseren) Rijnlandroute en de (te verleggen) A4 die vlak langs Vlietland (komen te) lopen;
- een horecavoorziening bij het zwemstrand met een grondoppervlak van 900 m² (footprint). Het oorspronkelijke plan ging uit van restaurant met voorzieningen aan het zwemstrand met een bebouw grondoppervlak van 400 m² en twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen met ieder een bebouwd grondoppervlak van 250 m² (samen 500 m² bebouwd grondoppervlak). Het plan is nu om de horecavoorzieningen bij de recreatiewoningen niet apart en niet bij de recreatiewoningen te bouwen maar deze te clusteren tot een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand met een bebouwd grondoppervlak van 900 m². Dit is bedrijfseconomisch beter dan de bouw en exploitatie van drie aparte restaurants. De locatie bij het zwemstrand is hiervoor het meest geschikt. Dit onder meer gezien de attractiviteit van deze locatie en de aanwezige en de nieuw aan te leggen parkeerterreinen daar vlakbij.

De bovengenoemde aanpassingen zijn niet in lijn met de nu geldende planologische kaders. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend juridisch-planologisch kader opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Recreatiegebied Vlietland ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Leidschendam-Voorburg, ten zuidwesten van het kruispunt van de Rijksweg A4 en de toekomstige Rijnlandroute (N434).

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen in het meest noordoostelijke gedeelte van recreatiegebied Vlietland. De twee delen van het plangebied liggen binnen de gemeentegrens van Leidschendam-Voorburg, nabij de gemeentegrens van Leiden, op korte afstand van de nieuwe Rijnlandroute en vlakbij de richting Vlietland te verleggen Rijksweg A4. In figuur 1.1 is de locatie van het plangebied indicatief weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de A4 ten oosten van het plangebied ligt. In het noordwesten van het plangebied liggen het Rijn-Schiekanaal (de Vliet) en de gemeentegrens met Voorschoten. In het noorden en noordoosten van het plangebied ligt de gemeentegrens van Leiden.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de twee delen van plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. Voor het plangebied geldt daarbij het besluitvlak 'Beheersgebied Vlietland Noordoost 2005'. De regels van het bestemmingplan Vlietland Noordoost 2005' zijn - met uitzondering van wijzigingsbevoegdheden - van toepassing in dit gebied.

Na inwerkingtreding komt het onderhavige bestemmingsplan voor het plangebied in plaats van de bovengenoemde beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het voorliggend bestemmingsplan getoetst aan de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale

niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Toetsing en conclusie

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten uit het Barro zijn opgenomen in de NOVI. In de volgende paragraaf is getoetst aan het Barro.

De doorontwikkeling van Vlietland Noord is in lijn met het rijksbeleid.

2.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament, defensie en natuurontwikkeling.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro).

Toetsing

Het Barro kent geen concrete kaders, directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op het voorliggende bestemmingsplan en de daarin voorziene ontwikkelingen van toepassing zijn.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.1.6, lid 2)

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking): *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De huidige planologische mogelijkheden zijn daarbij vertrekpunt. Hierna is beoordeeld welke ontwikkelingen worden gezien als 'stedelijke ontwikkelingen'.

Recreatiewoningen

Het toevoegen van gebouwde leisurevoorzieningen wordt in principe gezien als stedelijke ontwikkeling.

In het recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Op basis van artikel 5 lid 3 van de planregels zijn echter 102 vrijstaande recreatiewoningen toegestaan. De overige 120 recreatiewoningen mogen alleen gestapeld (in 3 lagen) gerealiseerd worden.

Voor de vrijstaande recreatiewoningen gelden (onder andere) de volgende bouwregels:

- het maximale grondoppervlak per recreatiewoning bedraagt 80 m²;
- voor 10 recreatiewoningen is een groter grondoppervlak toegestaan, voor zover het totale grondoppervlak van de grondgebonden recreatiewoningen van 8.160 m² niet wordt overschreden;

Voor de gestapelde woningen is in de beheersverordening een maximale oppervlakte van 6.500 m² opgenomen (inclusief een bedrijfswoning). In voorliggend bestemmingplan worden alle woningen grondgebonden uitgevoerd. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd met een grondoppervlak van 80 m², waarbij het totale grondoppervlak toenemen tot 17.760 m² (222 x 80m²). Dit is een toename van 3.100 m².

Conclusie: het gebied heeft al een verblijfsrecreatieve bestemming en het aantal recreatiewoningen neemt niet toe. Gestapelde recreatiewoningen worden grondgebonden uitgevoerd. De effecten op de omgeving daarvan zijn positief omdat e.e.a. beter landschappelijk inpasbaar is. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Horecavoorziening

Op basis van de vigerende beheersverordening is de toegestane horeca verdeeld over de bestemmingen Recreatieve doeleinden (R) en Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR).

Bestemming Recreatieve doeleinden (R):

- In lid 1 is opgenomen, dat per plaatse van de aanduiding (cr) een horecabedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 1.000 m² behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat tevens zalenverhuur zoals genoemd in categorie 2 van deze staat is toegelaten, alsmede sanitaire voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie.
- In lid 3 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding (cr) gebouwen tot een totaal bebouwd oppervlak van 425 m² mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwen zoals genoemd in dit lid en in lid 3 onder e tezamen een bebouwd oppervlak van ten hoogste 525 m² mogen hebben.
- Het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4 lid 10). Hiermee kan het college het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid" ten behoeve van onder andere :
 1. horecabedrijven met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 800 m², behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat tevens zalenverhuur, zoals genoemde in categorie 2 van deze Staat, is toegestaan.

Een beheersverordening mag echter geen wijzigingsbevoegdheden bevatten. Deze bevoegdheid moet dus als vervallen worden beschouwd.

Verblijfsrecreatieve doeleinden (VR):

- In lid 1 onder c, is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding (h) één horecabedrijf van ten hoogste 400 m² bedrijfsoppervlakte is toegestaan.
- In lid 1 onder g, is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding (ch) één horecabedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 600 m² is toegestaan.

- Bovengenoemde horecavoorzieningen mogen tezamen beschikken over een grondoppervlak van 900 m².

In dit bestemmingsplan wordt een vlak opgenomen met de bestemming Recreatie-Dagrecreatie. Hierbinnen worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden horecavoorzieningen uit de vigerende beheersverordening geclusterd in één gebouw met een maximaal bebouwd oppervlak van 900 m². Hierbinnen is maximaal 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (BVO) aan horeca toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid wordt niet meer opgenomen.

De bestemmingplanbepalingen ten aanzien van twee horeca-uitgiftepunten in de buurt van het restaurant bij het zwemstrand blijven gelden. Deze liggen buiten de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan.

De oppervlakte ten behoeve van centrale voorzieningen zoals receptie, technische dienst en opslag wordt verruimd van 300 m² naar 850 m². Deze centrale voorzieningen dienen ter ondersteuning van de recreatiewoningen en zijn uitgesloten van toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie: Op basis van de geldende beheersverordening wordt **nagenoeg** evenveel bebouwd oppervlak en evenveel bedrijfsvloeroppervlak aan horeca toegestaan. Het betreft daarom geen stedelijke ontwikkeling.

De behoefte aan grondgebonden recreatiewoningen en samengevoegde horecavoorzieningen (op de locatie van het restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand) is hierna uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening onderbouwd.

De ontwikkeling vindt plaats in de toeristische regio 'Zuid-Hollandse kust'. Het gebied ligt strategisch op een internationaal goed bereikbare plek ten opzichte van de kust, het Groene Hart en toeristische steden en attracties.

Trends en ontwikkelingen recreatieparken

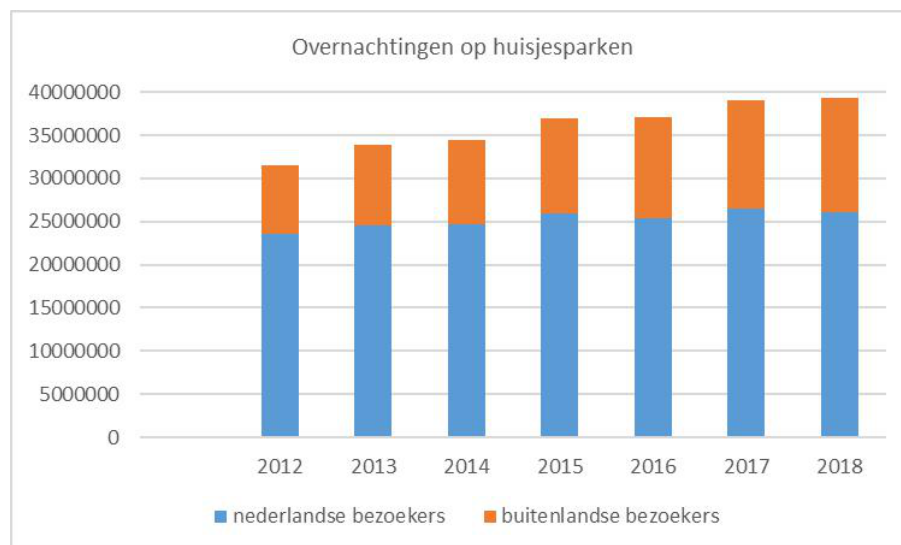
Door het aantrekkende inkomende toerisme en de toename van het binnenlandse toerisme verwacht 'Rabobank cijfers en trends' groei van de sector voor de nabije toekomst. Op langere termijn blijft de situatie uitdagend. Het is de uitdaging om relevant te blijven voor gasten. Het op peil houden van de kwaliteit van het recreatiepark is hierbij belangrijk, evenals goede centrumvoorzieningen en recreatiemogelijkheden die bijdragen aan de kwaliteit en aan de belevenis van de gast.

Door de corona-crisis kampt de horeca met forse omzetsdalingen. De verwachting van de Rabobank (april 2020) is dat deze daling minimaal aanhoudt tot het laatste kwartaal van 2020. Voor de horeca zal de crisis zeker tot eind 2021 voelbaar zijn.

Het totaal aantal overnachtingen op recreatieparken is in de periode 2012 en 2018 met 20% toegenomen naar bijna 4 miljoen (CBS, statline). De vraag naar Nederlandse recreatieparken komt voornamelijk uit eigen land. Ongeveer tweederde van de boekingen is afkomstig van Nederlanders. Het aantal buitenlandse bezoekers is de afgelopen jaren sterker toegenomen dan het aantal Nederlandse boekingen. Tijdens de Coronapandemie is gebleken dat het binnenlands toerisme enorm aan populariteit gestegen is. Dit heeft geleid tot een grote vraag naar vakantiewoningen in eigen land.

Rabobank (2019) verwacht dat het buitenlands toerisme de komende jaren nog verder zal toenemen. Omdat het aantal binnenlandse overnachtingen relatief stabiel blijft (+10% in de periode 2012-2018), zal de groei in de sector voornamelijk komen door de buitenlandse toerist

(+40% in de periode 2012-2018).



Figuur 3.1 Groei overnachtingen op huisjesparken (Bron CBS, bewerking Rho)

Naar de toekomst toe zal het vastgoed van recreatieparken aan de nieuwe duurzaamheidseisen (van zowel overheid als consument) moeten voldoen. Een mogelijkheid hierbij is het circulair bouwen van accommodaties of centrumvoorzieningen. Tal van zaken kunnen bijdragen aan een duurzame exploitatie, zoals het verminderen van afval, energiebesparende verlichting, zonne-energie, waterbesparend sanitair en duurzame voeding.

Recreatiecentra ervaren een toenemende afhankelijkheid van boekingssites en bijbehorende reviews. Hierdoor is de online vindbaarheid via dergelijke boekingswebsites, social media en een goed boekingssysteem steeds belangrijker.

De consument verandert en is op zoek naar steeds nieuwe ervaringen. Recreatieparken moeten hier op inspelen door nieuwe dag-attracties of accommodaties toe te voegen. Hierbij is de trend dat alles luxer en duurzamer moet.

Consumenten hebben de voorkeur voor flexibele aankomst- en vertrektijden waarbij de standaard verblijfsperiodes (weekend, midweek, week) worden losgelaten. Recreatieparken zullen op deze wensen moeten inspelen. Dit biedt ook kansen om de rentabiliteit te verhogen.

Conclusie

Het aantal overnachtingen van Nederlanders op recreatieparken groeit licht en het aantal buitenlandse gasten stijgt. De Nederlandse consument is steeds meer op zoek naar luxe. Dit vertaalt zich in meer overnachtingen op recreatieparken. Het realiseren van recreatiewoningen en voorzieningen is kansrijk.

Verblijfsrecreatie en dagrecreatie raken steeds meer met elkaar verweven, waarbij thematisering een belangrijke rol speelt. Onderscheidend aanbod door de ligging tussen de kust en het Groene Hart met aantrekkelijke steden in de buurt en een goede (internationale) bereikbaarheid is kansrijk. Daarnaast beschikt de locatie (als onderdeel van het Watersportgebied De Hollandse Plassen) over een unieke vaarverbinding naar andere aantrekkelijke watersport- en recreatiegebieden en steden met een grote cultuurhistorie als Leiden, Delft, Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Den Haag. Dit maakt het geschikt voor recreatie in eigen land.

Trends en ontwikkelingen leisure

Uit onderzoek van NRIT Media blijkt dat de vrije tijd onder meer in het teken staat van de geniet-economie en retro-grenzen.

Genieten is weer helemaal terug in de vrije tijd. Samen zijn, doen en denken lijkt een belangrijke rol te hebben in de vrije tijd. Het aanbod van vrijetijdsactiviteiten blijft groeien. De huidige consument is kritisch en kiest een steeds hoger kwaliteitsniveau. Aan de andere kant is ook de charme van kleinschaligheid, simpel en basic een succesfactor. Samen en live beleven zijn door de digitalisering het belangrijkste doel van onze vrijetijd. Net als het bevestigen van onze lifestyle.

Na de jarenlange globalisering lijken grenzen weer retro te zijn. We zijn in Nederland meer geneigd om ons voor vrije tijd binnen onze eigen landsgrenzen te oriënteren. In Nederland blijven we steeds meer genieten in eigen land. NRIT Media geeft aan dat we over de beste leisure-infrastructuur van de wereld beschikken. Veel, veilig en dichtbij genieten zijn weer terug. De trend van lokalisering blijft succesvol. Economisch is de gastvrijheidsindustrie een belangrijke economische pijler.

Conclusie

Het perspectief voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie in Nederland is goed, gelet op de trend van meer dichtbij genieten.

Trends en ontwikkelingen groepsaccommodaties

Uit onderzoek van NVM (De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2017) blijkt dat groepen steeds belangrijker worden in de (verhuur)markt voor recreatiewoningen. Mensen hebben meer te geld te besteden, maar tegelijkertijd minder vrije tijd. De vrije tijd die ze hebben, willen zij daarom in toenemende mate effectief besteden in de nabijheid van vrienden en familie ('quality time'). Hierdoor zijn grote accommodaties waar hele vriendengroepen of families in kunnen verblijven sterk in trek. Investeren in dergelijke woningen biedt dus goede perspectieven.

Conclusie

Het plan biedt de mogelijkheid voor een aantal grotere recreatiewoningen met ruimte voor grotere groepen.

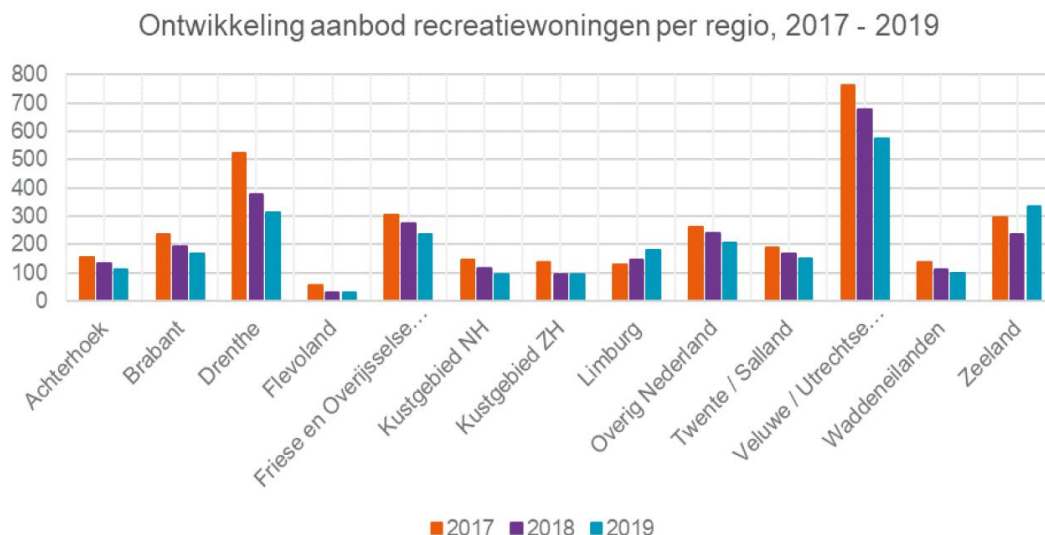
Behoeftte grondgebonden recreatiewoningen

De markt voor recreatieappartementen is anders dan voor grondgebonden recreatiewoningen. Voor recreatieappartementen is de markt veel nadrukkelijker georiënteerd op situering direct aan de kust. NVM concludeert in haar rapport 'De Nederlandse markt voor recreatiewoningen (2016)' dat waar vrijstaande recreatiewoningen in de buurt van een bos, strand of binnenwater mogen liggen, een appartement daar letterlijk op uit moet kijken. De locatie voldoet minder goed voor recreatieappartementen aangezien recreatieappartementen in gebouwen van drie lagen uitzicht zouden hebben op de hoge viaducten van de Rijnlandroute die vlak tegen Vlietland gerealiseerd wordt. De locatie voldoet wel aan de vestigingsvoorwaarden voor grondgebonden recreatiewoningen.

Daarnaast willen veruit de meeste recreanten een vrijstaande grondgebonden recreatiewoning met een tuin (even weg uit de drukte en van de buitenlucht kunnen genieten). Dat blijkt ook uit de verkoopcijfers van recreatiewoningen (bron: De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2019). Ongeveer 9 op de 10 verkochte woningen betreft een vrijstaande woning, vaak een bungalow. De gemiddeld verkochte recreatiewoning wordt steeds groter. Tweederde van de verkochte recreatiewoningen is tussen de 50 en 100 meter groot. Inmiddels is 1 op de 5 verkochte woningen groter dan 100 meter, 15 jaar geleden was dat nog slechts 1 op 8 woningen.

In de belangrijke toeristische regio langs de kust van Noord-Holland, waar het aanbod al erg

beperkt was, is het aanbod weer sterk gedaald. In de regio langs de kust van Noord-Holland is de krapte op de markt nu het grootst: weinig aanbod, veel verkopen met als gevolg prijsstijgingen. Ook in Zuid-Holland en Flevoland is de krapte groot.



Figuur 3.3 Ontwikkeling aanbod recreatiewoningen per regio

Het seizoen voor verblijfsrecreatie is inmiddels behoorlijk breed. Vroeger spraken we over zomerwoningen, nu noemen we het recreatiewoningen. Het seizoen duurt nu bijna 8 maanden. Het loopt vanaf Pasen tot de kunstmaand in november en daarna is er nog drukte met kerst & oud en nieuw.

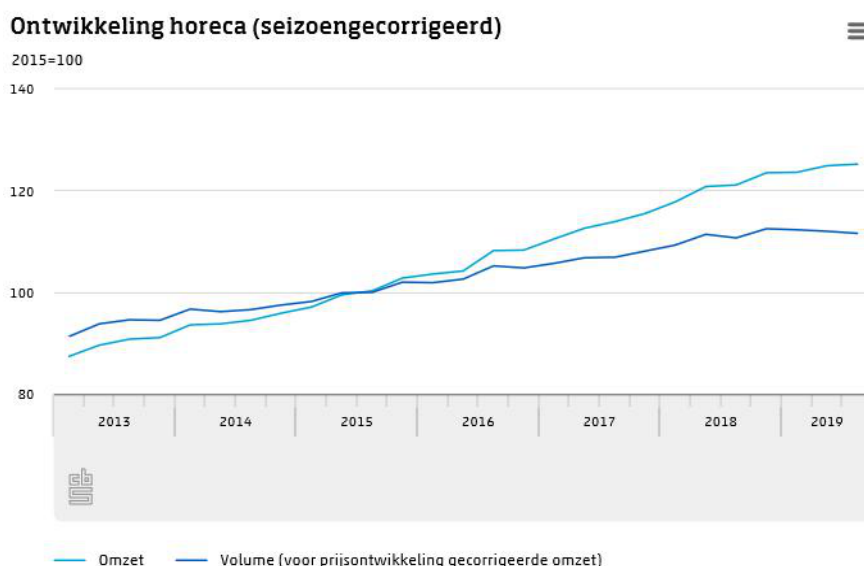
Conclusie

Met het realiseren van het recreatiepark kan een groot deel van het jaar in de verblijfsrecreatieve vraag worden voorzien.

Behoeft horeca

Met het toevoegen van extra horeca wordt voorzien in de behoefte van de steeds toenemende aantallen recreanten die Vlietland bezoeken en de recreanten die op het recreatiepark overnachten.

Uit gegevens van CBS (kwartaalmonitor horeca, derde kwartaal, 2019) blijkt dat de omzet van de horeca al jaren ieder kwartaal toeneemt.



Figuur 3.4 Omzetontwikkeling horeca (bron: CBS, 2019)

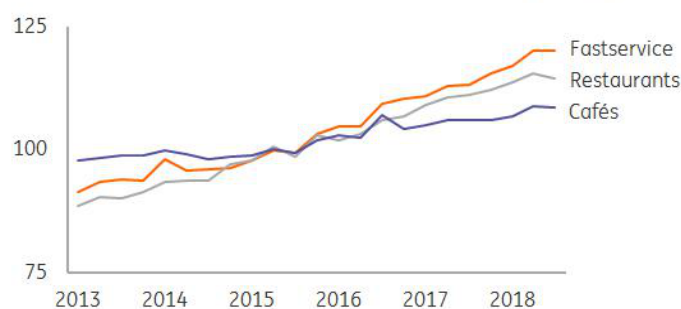
Eet- en drinkgelegenheden, waaronder restaurants, fastfoodrestaurants, kantines, catering en cafés, hebben in het derde kwartaal 0,2 procent meer omgezet dan een kwartaal eerder. Daarmee groeit de omzet van eet- en drinkgelegenheden al vier jaar op rij. Het volume daalde echter met 0,5 procent.

Met 1,0 procent nam de omzet van kantines en catering het sterkst toe. Daarnaast daalde in alle branches van de eet-en drinkgelegenheden het volume, het sterkst bij de restaurants en cafés.

Ditzelfde beeld wordt bevestigd door berekeningen van ING. De verwachting is dat de groei van de horeca in 2019 wat afzwakt, maar dat de groeireeks wordt doorgezet (ING zakelijk, kennis over de economie, leisure, 2019). In april 2020 geeft ING aan dat het consumentenvertrouwen verder afneemt. Het is nog onduidelijk wat dit voor de economie en de ontwikkeling van horeca gaat betekenen.

Vooraf eetgelegenheden maken sterke groei door

Index van omzetvolume 2015=100, per kwartaal, seizoengecorrigeerd



Bron: CBS, bewerking ING Economisch Bureau

Figuur 3.5 Omzetgroei eetgelegenheden (bron: ING zakelijk, kennis over de economie, leisure, 2019)

Ook de Rabobank bevestigt het beeld van een blijvende omzetgroei in de horeca in de Rabobank Horeca en recreatie update, oktober 2018. Alle branches laten een groei zien in volume en omzet. De positieve ontwikkeling komt voort uit hogere consumentenbestedingen en het stijgende

toerisme. Ook wordt steeds meer buiten de deur geconsumeerd. De consument is op zoek naar gemak en is bereid hiervoor te betalen. Dit zorgt voor een grotere vraag. Zo geeft 5% van alle ondervraagden aan eens per week uit eten te gaan, terwijl dit aandeel bij millennials 29% is (Bron: Food Research Company).

Eenmaal per jaar worden ondernemers gevraagd naar hun verwachtingen voor het komende jaar (CBS, kwartaalmonitor horeca). De ondernemers in de horeca zijn voor 2020 iets positiever dan een jaar geleden voor 2019. Per saldo verwacht 19 procent van de ondernemers een toename van de omzet voor 2020 en 11 procent een toename in personeelssterkte.

De verschillen tussen logiesverstrekking en eet-en drinkgelegenheden zijn groot. In de logiesverstrekking verwacht per saldo 31 procent van de ondernemers in 2020 meer om te zetten dan in 2019, terwijl 7 procent een afname in personeel voorziet. Ondernemers in eet- en drinkgelegenheden zijn iets minder positief over hun omzetverwachting. Per saldo 16 procent denkt meer om te zetten dan in 2019. Ze zijn echter wel positief over hun personeelssterkte, per saldo 17 procent verwacht een toename.

Conclusie

Recreanten verwachten steeds meer luxe, beleving en kwalitatief goede voorzieningen. Voorzieningen waaronder restaurants horen daarbij. De marktverwachting voor horeca is al jaren goed (CBS, kwartaalmonitor horeca) en de verwachting op basis van trends (Rabobank, CBS) is dat dat ook zo blijft.

Conclusie

De locatie in Vlietland zoals bepaald in dit bestemmingsplan is geschikt voor grondgebonden recreatiewoningen en minder geschikt voor recreatieappartementen gezien de nabijheid van de Rijnlandroute met 14 meter hoge viaducten en de A4. Door het groeiende aantal overnachtingen op recreatieparken en de groeiende vraag naar meer luxe en kwalitatief goede voorzieningen, zal het toevoegen van verblijfsrecreatie bij Vlietland niet leiden tot onaanvaardbare leegstand op andere recreatieparken. Het bestemmingsplan sluit aan bij de ontwikkeling van de toenemende vraag naar voorzieningen zoals hierin genoemd.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2019)

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Groene buffer

De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Daarom zijn deze gebieden aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. Stabiele en aantrekkelijke stadsranden en goede inpassing van infrastructuur dragen hieraan bij.

Verblijfsrecreatie

De provincie beschouwt permanente bewoning van recreatiewoningen als een onwenselijke ontwikkeling. Nieuwe recreatiewoningen zijn alleen toegestaan in bestaande of in nieuwe verblijfsrecreatieparken, teneinde permanente bewoning tegen te gaan.

Toetsing

Er wordt verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt in een gebied dat in het Programma ruimte (geconsolideerd 2019) is aangemerkt als verblijfsrecreatiegebied. De beoogde ontwikkeling geeft daar invulling aan.



Figuur 3.6 Uitsnede kaart 'Bebouwing in de groene ruimte' (bron: programma ruimte)

2.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2019)

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het volgende is relevant voor de ontwikkeling van het recreatiepark:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en;
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.
2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën
 - a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien

- ineen ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;
- b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien ineen ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programmaruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
- de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
 - in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
- waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
 - die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Toetsing

Het plangebied is op de kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie' vrijwel geheel aangeduid als verblijfsrecreatiegebied.



Figuur 3.7 Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie'

Verblijfsrecreatiegebieden variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

Richtpunt: Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan het richtpunt voor dit gebied. Hiermee is sprake van inpassen en worden geen aanvullende maatregelen noodzakelijk geacht.

Een klein deel van het plangebied is aangemerkt als 'Water als structuurdrager'. Richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze richtpunten.

Op de kaart 'Laag van de beleving' is het gebied aangemerkt als groene buffer. Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.



Figuur 3.8 Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de beleving'

De ontwikkeling draagt bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde met passende verblijfsrecreatieve mogelijkheden.

Het plangebied is op de kaart beschermingscategorieën aangeduid als beschermingscategorie 2 en specifiek als 'groene buffer'.



Figuur 3.9 Uitsnede kaart Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperden altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Toetsing

Het gebied blijft een groene (verblijfs)recreatieve functie houden.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, (zie paragraaf 2.2.3).

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

In de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) staat hoe Leidschendam-Voorburg tussen nu en 2040 een vitale groene woon-werkstad kan blijven met een eigen identiteit in de regio. In de structuurvisie heeft de gemeente specifiek haar visie op de Vlietzone benoemd.

Opgave Vlietzone

De Vliet heeft een cultuurhistorische belangrijke geschiedenis. Hier liep een van de oudste kanalen van Nederland, namelijk de Fossa Cobulonis. Dit kanaal is gegraven door de Romeinen in circa 50 na Christus onder aanvoering van de Romeinse veldheer van de Nederrijntroepen, Corbulo. Aan de Vliet lag in Voorburg de Romeinse plaats Forum Hadriani en in Leiden de havenplaats Matilo. Het Rijn-Schiekanaal werd in 1636 als een van de eerste kanalen in Nederland

geschikt gemaakt voor de trekvaart als openbaar vervoer. Het kanaal en de oevers worden intensief gebruikt door wandelaars, fietsers en watersporters. De Vlietzone is echter ook deels verrommeld.

Voor Leidschendam-Voorburg en voor het omringende stedelijke gebied is het belang van de Vlietzone als een groene, recreatieve ruimte toegenomen. In het Regionaal Structuurplan Haaglanden zijn in samenhang met de A4-zone drie opgaven geformuleerd voor de Vlietzone: economische ontwikkeling, realisatie van een aantrekkelijke groene zone en verbetering van de bereikbaarheid en doorstroming. De toekomstige inrichting van de Vlietzone is van belang voor de gehele omringende stedelijke agglomeratie en daarmee is het een regionale opgave.

Ambitie Vlietzone

De Vlietzone dient volgens het provinciale structuurplan ontwikkeld te worden tot een robuust, (openbaar) toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor groen, natuur, recreatie, landgoederen en sport, (recreatief) verbonden met Midden-Delfland en Vlietland, voorzien van een daarbij passende stedelijke ontwikkeling, ontdaan van verrommeling en met een terughoudend vormgegeven, goed ingepaste infrastructuur. De uitdaging is hier om de stedelijke functies, met excellente woon- en werkmilieus, te combineren met recreatieve en groene functies. Vlietland speelt in het gebied een eigen rol als het gaat om intensieve recreatie met strand- en watersportfaciliteiten. Ook wordt Vlietland uitgebreid met de verblijfsfunctie in de vorm van recreatiewoningen.

Met de ontwikkelingen in en rondom de Vlietzone speelt de gemeente Leidschendam-Voorburg in op de nieuwe behoeften van de stedeling. De bijzonder gunstige en strategische ligging van de kernen en de recreatiegebieden is van grote economische waarde. De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar versterking van de ruimtelijke eenheid rondom de Vliet en vergroting van de sportieve, recreatieve en toeristische beleving, waarbij de nadruk ligt op oever- en waterrecreatie. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit en rekening houden met de kleinschaligheid, cultuurhistorische elementen en de landschappelijke waarden.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling van het watersport- en recreatiegebied Vlietland is in lijn met de ambitie van de gemeente om de Vlietzone te ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied voor groen, natuur, recreatie, landgoederen en sport. In de visie worden onderdelen van het plan voor recreatiepark Vlietland specifiek benoemd, waaronder het uitbreiden van de verblijfsfunctie in de vorm van recreatiewoningen en de intensieve recreatie mogelijkheden met strand- en watersportfaciliteiten. De beoogde ontwikkeling van het recreatiepark is in lijn met de structuurvisie.

2.4.2 Duurzaamheidsbeleid

Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022

Om te zorgen dat ook voor de komende generaties onze planeet een goede plek is om te leven, moeten we veranderen in hoe we werken, wonen, en leven. Ook in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid energie en milieu. De ambitie is een CO2-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. We werken aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat.

Sinds 2016 is op basis van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 aan verduurzaming gewerkt. Op basis van ontwikkelingen, het coalitieakkoord in 2018 en vakinhoudelijke kennis van partners en ambtenaren wordt het duurzaamheidsbeleid verder ontwikkeld en bestendigd in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022. Dit heeft geleid tot het beleidsdocument 'Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2020', dat is vastgesteld op 10 december 2019.

2.4.3 Horecabeleid

Horecanota 2011

Het gemeentebestuur onderkent het belang van horeca voor de gemeente. De horeca biedt werkgelegenheid aan een groot aantal mensen, hetgeen gunstig is voor de economie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast heeft de horeca een recreatieve functie voor een aanzienlijk deel van de bewoners. Hierbij moet worden gedacht aan restaurant- en cafébezoek en het bezoeken van andere uitgaansgelegenheden. De horeca vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van andere bedrijven in de gemeente en ook ondersteuning bij de winkel- en ontmoetingsfunctie van de stad. De aanwezigheid van een veelzijdige en goed functionerende horeca levert dus een belangrijke positieve bijdrage aan de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast is het van groot belang dat door de aanwezige horeca dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt belast. Overlast en hinder voor de burgers dienen zo veel als mogelijk te worden beperkt. Geluidsoverlast en verstoring van de nachtrust kunnen de kwaliteit van het woon- en leefklimaat aantasten. De 'Horecanota 2011' is vastgesteld op 31 mei 2011. De nota bevat ook een Staat van horeca-activiteiten. Deze is in dit bestemmingsplan als bijlage opgenomen.

2.4.4 Toeristisch beleid

Visie recreatie en toerisme Leidschendam-Voorburg 2025

De toeristisch-recreatieve sector ontwikkelt zich zowel provinciaal als regionaal als een kansrijke groeisector. Recreatie en toerisme leveren ook binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg een belangrijk bijdrage aan het economisch klimaat. Daarnaast is er nog een groot potentieel aan bezoekers. Tot nu was er nog geen integraal beeld van de activiteiten en ingrediënten op het gebied van recreatie en toerisme in de gemeente. Daarom is besloten om een visie op te stellen voor recreatie en toerisme, samen met de lokale partners in de toeristisch recreatieve sector. Dit heeft geleid tot de 'Visie recreatie en toerisme', die is vastgesteld op 4 juli 2017. De visie gaat uit van een combinatie van vier belevingswaarden binnen Leidschendam-Voorburg: historie, water, natuur en shoppen. Als doel is onder andere gesteld het aantrekken van recreanten en toeristen en het versterken van recreatieve voorzieningen. Dit bestemmingsplan draagt daaraan bij.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie.

3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

Het watersport- en recreatiegebied Vlietland is vanwege de vele bomen, struiken en andere vegetatie in dit gebied te beschouwen als een groene, recreatieve long in het Randstedelijke gebied tussen Leiden en Den Haag. Vlietland ligt op de overgang van het stedelijk gebied in het westen en noorden en het Groene Hart in het oosten. Ten zuiden van het recreatiegebied Vlietland ligt het natuurgebied Vogelplas Starrevaart. Door het zuiden van Vlietland en door de Vogelplas Starrevaart loopt een ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart.

Vlietland presenteert zich naar de omgeving als een groen en waterrijk gebied. Het gebied is ingericht rondom en gericht op twee langgerekte plassen en kleinere plas in het noordoosten. Deze meren worden gebruikt voor allerlei vormen van waterrecreatie zoals onder meer zwemmen, zeilen, surfen, vissen, motorbootvaren, kanoën en roeien. Ten behoeve van de waterrecreatie zijn er meerdere jachthavens, een jachtwerf, een watersportwinkel, een roeivereniging, een surfvereniging, een zeilschool, een flybordschool, een aquapark, vissteigers, aanlegsteigers en een watersportcentrum waar men allerlei vaartuigen kan huren. Er is een loods waar men surfplanken en kano's kan stallen. Op het land rond het meest noordelijke grote meer in Vlietland zijn allerlei voorzieningen voor recreatie zoals een camping, een restaurant, een klimpark, horeca uitgiftepunten, stranden, ligweiden en parkeerplaatsen. Rond en door Vlietland lopen voetpaden-, fietspaden en ruiterspaden. De bebouwing in het gebied is zeer beperkt en concentreert zich in de noordwesthoek van Vlietland. Van oudsher staan er in het zuiden en noorden buiten Vlietland enkele woningen langs de Vliet. De bebouwing in Vlietland bestaat voornamelijk uit recreatieve voorzieningen rond de jachthavens. Het overige gebied bestaat uit een afwisseling van hoog opgaande beplantingselementen met open ruimten ertussen die een parkachtig landschap vormen. Het noordwesten van Vlietland is bestemd voor intensieve recreatie, het midden van Vlietland is bestemd als overgangsgebied en het zuiden van Vlietland is bestemd voor extensieve recreatie en natuur.



Figuur 2.1: Typerende foto van het plangebied (bron: IDDS, 2020)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op 2 deelgebieden in het noordoostelijke deel van Vlietland. In de huidige situatie gaat het om een gebied dat is ingericht als parkachtig landschap met grote ligweiden en bosschages. Er is geen bebouwing op deze twee deelgebieden. De interne ontsluitingsweg, de Rietpolderweg, loopt door één van deze deelgebieden. Deze zal worden omgelegd.

De geldende planologische regeling biedt in het plangebied de mogelijkheid voor het toevoegen van dag- en verblijfsrecreatieve functies. Concreet gelden de volgende planologische mogelijkheden:

deelgebied noord

- een recreatiepark bestaande uit eilanden met 102 grondgebonden recreatiewoningen en 120 gestapelde (3 lagen) recreatiewoningen;
- één bedrijfswoning;
- restaurants met voorzieningen (zoals horeca-uitgifte, terrassen etc.);
- centrale voorzieningen zoals een receptie;
- wegen, paden, bruggen, parkeerplaatsen en aanlegsteigers.

deelgebied zuid

De geldende planologische regeling biedt in het tweede plangebied de mogelijkheid voor het realiseren van een restaurant met horeca-uitgiftepunt, terrassen, een bouwwerk voor de verhuur van watersportartikelen (vaartuigen zoals: zeilboten, sloepen, motorboten, kano's, roeiboten, surf- en supplanken) en recreatieve outdoorvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een midgetgolfbaan.

Deze mogelijkheden zijn tot op heden niet gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste maatvoeringen per functie weergegeven.

Tabel 2.1 Overzicht programma vigerende planologische regeling

Functie	Aantal	Footprint	Inhoud per eenheid
art 4 bestemming Recreatieve doeleinden			
horeca (binnen aanduiding cr)	1.000 m ² bvo	425 m ²	
art 5 bestemming Verblifsrecreatieve doeleinden			
Recreatiewoningen (gestapeld en grondgebonden)	222	14.660 m ²	500 m ³
Bedrijfswoning	1		650 m ³
Horeca voorzieningen	1.000 m ² bvo	500 m ²	
Centrale voorzieningen		300 m ²	

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de visie op het plangebied en de feitelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor de toekomstige situatie. Deze toekomstige situatie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (bestemmingsregels) van dit bestemmingsplan.

4.2 Visie op het plangebied

Vlietland zal zich mede als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan verder kunnen gaan ontwikkelen als een belangrijke locatie voor dag- en verblijfsrecreatie in een groene omgeving ten behoeve van de bewoners van de Randstad.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- zorgdragen voor een goede landschappelijke inpassing, zodanig dat het gebied naar de omgeving zijn groene karakter behoudt;
- de dagrecreatieve capaciteit en kwaliteit van openbaar toegankelijke gebieden en voorzieningen blijft behouden en wordt versterkt;
- het gebied zal door de groene en waterrijke inrichting zijn ecologische functie behouden en versterken;
- er wordt door de werkzaamheden voor de herinrichting geen schade gedaan aan de natuurwaarden mits de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen;
- de te kappen bosbeplanting wordt in de omgeving herplant;
- de recreatiewoningen worden zodanig gesitueerd en omgeven door grondwallen dat de belasting door verkeerslawaaï van de A4 en de nieuwe Rijnlandroute aanvaardbaar is. Tevens worden deze wegen aan het zicht onttrokken door de aanleg van grondwallen en schermen.

4.3 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied

In de nieuwe situatie worden uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen gerealiseerd. Huurders van recreatiewoningen verblijven ook liever in een grondgebonden recreatiewoning dan in een gestapelde recreatiewoning. De bouwmogelijkheid voor gebouwen in drie lagen voor appartementen wordt daarom geschrapt. De realisatie van grondgebonden woningen heeft een andere ruimtelijke impact door minder hoge bebouwing. Met name het bebouwingsfront aan de plas komt hierdoor te vervallen. Hierdoor zal de bebouwing minder nadrukkelijk aanwezig zijn in het landschap en vanaf het water, de woningen gaan op in het groene landschap. Het groene karakter van het gebied wordt hierdoor meer benadrukt. Vanuit de markt is er meer vraag naar grondgebonden recreatiewoningen waar men in zijn eigen woning kan genieten van de rust van de natuur. Door in te zetten op grondgebonden woningen is er meer variëteit mogelijk en (individuele) architectonische expressie van de recreatiewoningen. Ondanks de infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving (zoals de Rijnlandroute) kan door de realisatie van zicht- en geluidwerende grondwallen midden in de Randstad toch een onderscheidend en aantrekkelijk verblijfsklimaat gerealiseerd worden; appartementen passen daar minder goed in. Bovendien zijn appartementen, vanwege de infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving (met name de viaducten van de Rijnlandroute) ook minder passend. (omdat uitzicht daarop niet bevordelijk is voor een aantrekkelijk recreatief verblijf in Vlietland).

De ontwikkeling zorgt ook voor een heldere functionele indeling van het gebied. De functies verblijfsrecreatie en horeca worden gescheiden. Dat betekent dat ter plaatse van recreatiepark een rustiger klimaat gecreëerd wordt; de reuring wordt geconcentreerd in het zuidelijk plandeel.

Programma

Om aan te sluiten bij de eisen van hedendaagse recreanten maakt voorliggend bestemmingsplan een kwaliteitsverbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. In paragraaf 2.2.3 is deze behoefte beschreven.

Recreatiewoningen

De 120 gestapelde recreatiewoningen uit het vigerende plan worden vervangen door grondgebonden recreatiewoningen. Door het omzetten van gestapelde recreatiewoningen naar grondgebonden recreatiewoningen vindt er een lichte stijging van het totaal bebouwd oppervlak (footprint) van recreatiewoningen plaats. In plaats van 14.660 m² in het vigerende bestemmingsplan, maakt dit bestemmingsplan 17.760 m² aan bebouwd oppervlak van recreatiewoningen mogelijk. Verder zullen er centrale voorzieningen, zoals een receptie, gerealiseerd worden. Deze zijn nodig voor een moderne exploitatie van het vakantiepark. Hiervoor is een footprint van 850 m² voorzien. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan. Gerelateerd aan de omvang van de gronden die bestemd zijn voor de met water omgeven eilanden ten behoeve van de recreatiewoningen (219.032 m²) is de toename van de hoeveelheid bebouwde grond ten behoeve van het grondgebonden realiseren van alle recreatiewoningen en de realisatie van de centrale voorzieningen slechts 1,8 %. Daarbij wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke plan uitging van meer bebouwing. Daarin was immers een indoor tennisbanencomplex en een clubhuis voor een golfbaan gepland. Deze functies, met een footprint van in totaal 1.200 m², zullen niet meer gerealiseerd worden.

Horeca

In het vigerende bestemmingsplan waren meerdere horecavoorzieningen binnen het plangebied mogelijk (twee restaurants met voorzieningen bij de recreatiewoningen en een restaurant met voorzieningen bij het zwemstrand). In het voorliggende plan worden deze restaurants met voorzieningen geclusterd in het restaurant bij het zwemstrand in het zuidelijk deelgebied. Dit

restaurant ligt daarmee op een goede en attractieve locatie waarbij men uitkijkt over het water aan het strand en ligweides. Daarnaast is dit restaurant goed te bereiken via de interne ontsluitingsweg van Vlietland, de Rietpolderweg, en kunnen bezoekers met de auto deze parkeren op de (huidige en nog te realiseren) grote gratis parkeerterreinen naast en vlakbij het restaurant. Bij dit restaurant worden ten behoeve van de verhuur van watersportartikelen ook ligplaatsen gerealiseerd.

Het vigerende bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid om binnen 200 meter van het zwemstrand maximaal twee gebouwen ten behoeve van horecabedrijven en sanitaire voorzieningen mogelijk worden opgericht van maximaal 100 m². Deze mogelijkheid blijft gehandhaafd. Vooralsnog zijn deze voorzieningen voorzien als uitgiftepunten bij het Aquapark, ten westen van het nieuwe restaurant, en ten zuiden van de spartelvijver.

Het nieuwe restaurant krijgt een maximale oppervlakte van 2.000 m² bvo.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste maatvoeringen per functie weergegeven.

Tabel 2.2 Overzicht programma nieuwe planologische regeling

Functie	Aantal	Grondoppervlakte	Inhoud
Recreatiewoningen (grondgebonden)	222	17.760 m ²	500 m ³
Bedrijfswoning	1		650 m ³
Ondersteunende voorzieningen		850 m ²	
Horeca voorzieningen	2.000 bvo	900 m ²	

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de waterhuishouding, het bodemsysteem, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, geluid, natuurbescherming, externe veiligheid, gezondheid, kabels en leidingen, duurzaamheid en m.e.r. beoordeling. Per onderdeel is achtereenvolgens ingegaan op de huidige situatie, de toekomstige situatie en de wijze waarop met dit ruimtelijk plan de toekomstige situatie juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

5.2 Water

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Water- en rioleringsplan Leidschendam- Voorburg 2016-2021 dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Gemeente

- Water- en rioleringsplan Leidschendam- Voorburg 2016-2021

Hoogheemraadschapsbeleid

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Gemeentelijk water- en rioleringsplan 2016 - 2021

Het WRP geeft een beschrijving van de watervisie over de lange termijn heen voor zowel het oppervlaktewater, het grondwater als het regen- en afvalwater. De strategie om de gemeente voor te bereiden op de klimaatverandering, het verbeteren van de scheiding van afvalwaterstromen en de verbetering van de waterkwaliteit is beschreven. Het document bevat prestatie indicatoren om de voortgang meetbaar te maken. Daarnaast bevat het plan de verplichte onderdelen van de rioolonderhoud en vervangingsplanning gedurende de planperiode.

Riolerings en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater.

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

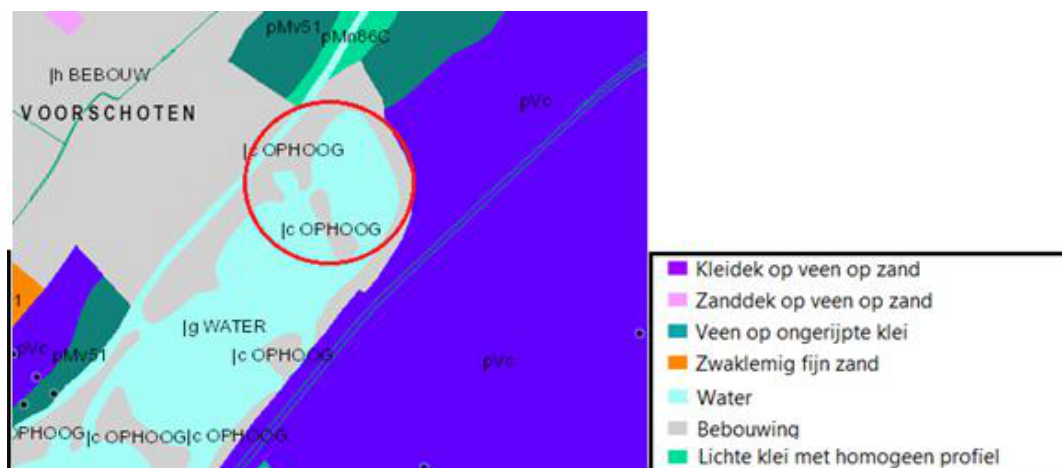
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk Water- en rioleringsplan (WRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een recreatiegebied dat voor een groot deel is ingericht als ligweide met bosschages. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Op de kaart is te zien dat de bodem van het plangebied bijna geheel uit water en bebouwing bestaat (figuur 4.2). In de directe omgeving van het plangebied is er sprake van Kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel.



Figuur 4.2 Uitsnede kaart bodemsoort (plangebied rood omcirkeld) (bron: Bodemkaart)

In de omgeving van het plangebied zijn twee grondwatertrappen aanwezig, grondwatertrap II en III (zie figuur 4.3). Voor beide grondwatertrappen geldt een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van minder dan 40 cm onder maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) schommelt tussen de 50 en 80 cm onder maaiveld voor grondwatertrap II en de grondwaterstand schommelt tussen de 80 en 120 cm onder maaiveld voor grondwatertrap III. De hoogte van het maaiveld varieert tussen circa 30 cm onder NAP en circa 60 cm boven NAP.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart grondwaterstanden (plangebied rood omcirkeld) (bron: Bodemkaart)

Waterk wantiteit

Binnen het plangebied zijn verschillende overige watergangen aanwezig (Zie figuur 4.4).



Figuur 4.4 Uitsnede Legger Oppervlaktewater (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Mogelijk kan dit plan bijdragen aan de kwr doelstellingen door de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone en de kernzone van een regionale waterkering, zie figuur 4.5. Er is geen aanleiding dat de nieuwe inrichting van het boezemwater leidt tot verschuivingen van de waterkeringen.

doelstellingen voor meer natuurinclusiviteit in het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen de ontwikkeling van Vlietland wordt er gewerkt aan een mogelijke verlegging van het tracé van de boezemwaterkering. Voorgesteld is om deze te verleggen naar de Rietpolderweg en voor een deel naar het bestaande fietspad. Voor eventuele werkzaamheden binnen de kern- en/of beschermingszone dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de 'Keur'.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringssysteem aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone van 5 meter niet zonder vergunning van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor de onderhavige ontwikkeling is dan ook een ontheffing noodzakelijk. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van water en groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van gebieden, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen. Voor het tegengaan van hitte en daaraan gerelateerde verdroging wordt gestreefd naar hittewerende dakbedekking of bouwmaterialen zodat het stedelijk gebied niet verder opwarmt. In het plangebied komt nieuw open water terug. Verder krijgt het gebied een groene invulling. Daarmee wordt een klimaatadaptief klimaat gecreëerd.

Conclusie

Conform de compensatieregels van het Hoogheemraadschap Rijnland wordt er voldoende (2,6 hectare) water aangelegd. Voor de bouw binnen de beschermingszone van een waterkering moet een vergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap Rijnland. Voor de afvoer van afvalwater wordt er aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering en voor de afvoer van hemelwater wordt de voorkeursvolgorde aangehouden.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

5.3 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In 2007 is door onderzoeksbureau Tauw t.b.v. van de uitgifte in erfpacht van de percelen van recreatiepark Vlietland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Grond

In de grond worden voor zowel de boven als de ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. In mengmonsters van de bovengrond worden incidenteel licht verhoogde gehalten met zware metalen en EOX aangetroffen. De mengmonsters van de ondergrond tonen incidenteel een licht verhoogde gehalten aan met PAK, minerale olie en EOX. Voor de percelen 8 en 11 worden geen overschrijdingen aangetoond.

Grondwater

In het grondwater bleken incidenteel matig tot sterk verhoogde chroom en kwik concentraties aangetoond. Deze concentraties zijn na herbemonstering niet meer aangetoond. Deze verontreinigingen worden niet aangetoond in de grond (maximaal S-waarde overschrijdingen) en zijn ook niet te relateren aan het gebruik van het terrein. Een mogelijke oorzaak voor de verhoogde concentraties is een verstoring van het chemische evenwicht. Tevens is een meetfout voor met name kwik niet uit te sluiten.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de resultaten van het onderzoek geen belemmering vormen voor de uitgifte van de percelen in erfpacht.

In het historisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat waar geen lokale bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreiniging. Er zijn geen aanwijzingen dat bij de aanleg van Vlietland (slootdempingen en ophogingen) anders dan onverdachte, gebiedseigen grond is gebruikt.

5.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Er is geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in beeld gebracht. In de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, diverse regionale en provinciale verkeer- en vervoersplannen en jurisprudentie is de toepassing van een mobiliteitsscan (ook wel 'Mobiliteitstoets' genoemd) als beleid opgenomen. In het kader van de Mobiliteitsscan wordt

onderbouwd dat:

- op een zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- er (indien nodig) tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid te garanderen voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

De parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling kan worden berekend aan de hand van parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg (2012). Er wordt aangesloten bij de parkeernormen voor buitengebied in een niet-stedelijke omgeving. De parkeernormen hebben een bandbreedte, de gemiddelde waarde wordt daarbij als parkeernorm gehanteerd. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 381 (2018). Hierbij worden dezelfde uitgangspunten als bij de parkeernormen gehanteerd.

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Vlietland wordt vanuit het noordoosten via de Hofmietweg ontsloten op rijksweg A4 (Amsterdam - Den Haag, toe- en afrit "Vlietland", afslag 7) en op de N206 (Leiden-Zoetermeer, plaatselijk bekend als de Europaweg). In Vlietland zelf bevindt zich een weg in de vorm van een halve cirkel, de Rietpolderweg, die naar de parkeerterreinen en interne ontsluitingswegen leidt. Deze weg heeft een functie als erftoegangsweg en zal binnen het recreatiegebied een maximumsnelheid van 30 km/h krijgen. Om vanuit Leidschendam of Voorschoten met de auto in het noordelijk deel van Vlietland te komen, dient men op de rijksweg A4 de afslag nummer 7

Leiden/Zoeterwoude-Dorp/Vlietland/Voorschoten te nemen of gebruik te maken van de N447 (Voorschoten-Leiden) en de N206.

In de toekomst zal nieuwe N434 (onderdeel van de Rijnlandroute) ten noorden van het recreatiegebied aansluiten op de A4. Dit is een volledige aansluiting, wat betekent dat automobilisten vanuit alle richtingen alle kanten op kunnen. De nieuwe aansluiting gaat met fly-overs over de A4 heen. Het plangebied is na deze ontwikkeling nog steeds voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de Hofmietweg.

Om het zicht vanaf recreatiegebied Vlietland op de Rijnlandroute en de 14 meter hoge viaducten daarvan te beperken komen er langs de rand van de Rietpolderweg (de rondweg van Vlietland) aarden wallen met begroeiing. Deze wallen hebben tevens een geluiddempende functie. De provincie Zuid-Holland heeft zich gecommitteerd om langs de Rijksweg A4 ter hoogte van Vlietland en de Vogelplas Starrevaart een adequaat geluidwerende groene voorziening aan te leggen die ook geluidsabsorberend zal zijn.

Langzaam verkeer

Fietsers (en voetgangers) kunnen het gebied eenvoudig vanuit alle richtingen bereiken via grotendeels vrijliggende fietspaden. Rond Vlietland zijn ruime, geasfalteerde paden aanwezig. Vanuit Leidschendam is er toegang tot Vlietland via de Oostvlietweg en de Kniplaan.

Vanuit Stompwijk via de Kniplaan en de brug over de A4, via de "brug over de Vliet in het verlengde van de Kniplaan" en de Oostvlietweg vanuit Leidschendam, vanuit Zoeterwoude via de fietstunnel onder de A4, vanuit Voorschoten over de fietsbrug bij de jachthaven en vanuit Leiden via de Vlietweg.

Openbaar vervoer

Het gebied wordt niet per openbaar vervoer ontsloten. De dichtbijgelegen bushaltes bevinden zich aan de Professor Einsteinstraat en de Badhuisstraat te Voorschoten. Dit is op loopafstand (minder dan een kilometer afstand van de brug over de Vliet). De dichtstbijzijnde treinstations

bevinden zich in Voorschoten en Leiden (Lammenschans).

Parkeren

De beoogde verdere ontwikkeling van het watersport- en recreatiegebied Vlietland bestaat onder meer uit de ontwikkeling van een verblijfsrecreatiepark van maximaal 222 recreatiewoningen inclusief centrale voorzieningen zoals een receptie en een bedrijfswoning. De in het vigerende bestemmingsplan toegestane horecavoorzieningen op de gronden bij de recreatiewoningen en de gronden bij het zwemstrand worden geclusterd tot een grote horecavoorziening bij het zwemstrand".

De parkeerbehoefte van de beoogde functies in het recreatiepark kan worden berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen (zie tabel 4.1). Hierbij worden de verschillende horeca- en voorzieningengebouwen voornamelijk gebruikt door gasten van het recreatiepark (die bij hun recreatiewoning parkeren), waardoor hiervoor geen behoefte is berekend.

Enkel voor het grote horecagebouw is de parkeerbehoefte berekend, omdat deze op zichzelf klanten zal trekken. Hierbij is uitgegaan van het maximaal mogelijke bruto vloeroppervlak (2.000 m² bvo). Er wordt de aanname gedaan dat circa 25% van de bezoekers van het horecagebouw ook gasten van het recreatiepark zijn, voor hen zijn geen extra parkeerplaatsen nodig.

Tabel 4.1 Toekomstige parkeerbehoefte plangebied

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Recreatiewoningen	222 woningen	2,1 per woning	466,2
Bedrijfswoning	1 woning	2,4 per woning (incl. bezoek)	2,4
Restaurant	2.000 m ² bvo (maximaal)	15 per 100 m ² bvo	(300 * 75%) = 225
Totale parkeerbehoefte			694 parkeerplaatsen

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. Het parkeren voor het recreatiewoningen wordt binnen het park opgelost, Het parkeren voor het restaurant wordt bij het restaurant opgelost.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Verkeersgeneratie

De toevoeging van maximaal 222 recreatiewoningen, en de bedrijfswoning aan het plangebied zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie van het plangebied. De recreatiewoningen en bedrijfswoning komen niet in de plaats van huidige functies, daarom wordt enkel de toekomstige verkeersgeneratie berekend. Deze is berekend aan de hand van CROW kencijfers en opgenomen in tabel 4.2. De centrale voorzieningen op het recreatiepark zullen voornamelijk worden gebruikt door gasten van het recreatiepark, de verkeersaantrekkende werking van die functies zal daarom gering zijn en wordt niet meegenomen in de berekening.

Enkel voor het grote horecagebouw (restaurant met voorzieningen) bij het zwemstrand is de verkeersgeneratie berekend, omdat deze op zichzelf klanten zal trekken. Er wordt opnieuw de aanname gedaan dat circa 25% van de bezoekers hiervan ook gasten van het recreatiepark zijn, zij zorgen niet voor extra verkeersbewegingen van en naar het restaurant.

CROW geeft voor de functie 'restaurant' geen kencijfers verkeersgeneratie. Daarom wordt deze bepaald op basis van de berekende parkeerbehoefte (tabel 4.1). Gelet op de ligging langs de A4 en de functie als restaurant wordt verwacht dat de gemiddelde autobezetting hoog is. In de worstcase situatie zal per etmaal een parkeerplaats een turnover hebben van 3. Dit betekent per

parkeerplaats een verkeersgeneratie van 6 mvt/etmaal.

Tabel 4.2 Toekomstige verkeersgeneratie plangebied

Functie	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie
Recreatiewoningen	222	2,7 per woning	599,4
Bedrijfswoning	1	8,2 per woning	8,2
Restaurant	2.000 m2 bvo (maximaal)	6,0 per pp	$(225 \cdot 6) = 1.350$
<i>Totale verkeersgeneratie</i>			<i>1.958 mvt/etmaal</i>

Op een gemiddelde weekdag zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeersgeneratie van 1.958 motorvoertuigbewegingen per etmaal (worst-case).

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling wordt doorgaans beoordeeld op basis van het aantal motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. De drukste dag recreatieparken is doorgaans op vrijdag, op die dag wisselen veel recreatiewoningen van gasten. Ook op maandagen vinden er vaak wisselingen plaats. De omrekeningsfactor van weekdag naar werkdag is 1,1 (CROW publicatie 272). Dit betekent een verkeersgeneratie van 669 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

Inclusief de berekende verkeersgeneratie van het restaurant en de woning betekent dit een verkeersgeneratie van 2154 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze verkeersgeneratie wordt afgewikkeld over de interne ontsluitingswegen en de Rietpolderweg. Vervolgens maken bezoekers van het recreatiepark en restaurant gebruik van de Hofmietweg op het hoofdwegennet te komen.

Daarbij wordt opgemerkt, dat de functies die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, in principe al mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat in de wegenstructuur al rekening gehouden is met de komst van deze functies. Gezien de inrichting en capaciteit van de ontsluitingswegen en het feit dat enkel verkeer van en naar het recreatiegebied van de wegen gebruik maken, kan de berekende verkeerstoename zonder knelpunten worden afgewikkeld.

Conclusie

Het beoogde recreatiepark is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. De parkeerbehoefte van het plan wordt binnen recreatiegebied Vlietland opgevangen en dient te voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. **Voor de vakantiewoningen wordt de parkeerbehoefte opgevangen binnen het vakantiepark, voor het restaurant wordt bij het restaurant in parkeergelegenheid voorzien.**

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende planologisch regime geen nieuwe functies mogelijk; het betreft slechts een herverdeling daarvan. Dat betekent dat er ook geen sprake is van extra verkeersgeneratie ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende planologisch regime geen nieuwe functies mogelijk; het betreft slechts een herverdeling daarvan. Dat betekent dat er ook geen sprake is van extra verkeersgeneratie ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch bijdrage aan de luchtkwaliteit toegevoegd. Bij de ontwikkeling is er sprake van een verkeersgeneratie van 1.834 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. In de NIBM-tool (versie 28-3-2019) is 2020 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 1,28 µg/m³ en van fijnstof van 0,30 µg/m³ (tabel 4.4). De toename aan NO₂ is boven de grenswaarde van 1,2 µg/m³. Het plan draagt hierdoor mogelijk in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide in de lucht. Een toetsing aan de grenswaarden is derhalve noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1834
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,28
PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Tabel 4.4: Worst-case berekening m.b.v. NIBM-tool, bijdrage luchtverontreinigende stoffen.

Om aan de grenswaarden te kunnen toetsen is het noodzakelijk de achtergrondwaarden te achterhalen. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A4, ten zuiden van het plangebied. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 30,4 µg/m³ voor NO₂, 19,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Om aan de grenswaarden te toetsen is de maximale planbijdrage aan luchtverontreinigende stoffen opgeteld bij de huidige achtergrondwaarden aan luchtverontreinigende stoffen. Hieruit blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen niet boven de grenswaarden uitkomen en er een goed woon- en leefklimaat blijft gelden.

Tabel 4.5: Toetsing (2020) aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Stofcategorie	Maximale planbijdrage 2020 (µg/m ³) volgens NIBM rekentool	Hoogste achtergrond concentratie (µg/m ³) 2020 (Rijkswaterstaat)	Maximaal optredende concentratie 2020(µg/m ³)	Grenswaarde Wm (µg/m ³)
NO ₂	1,28	30,4	31,7	40
PM ₁₀	0,30	19,9	20,2	40
PM _{2,5}	0,30	11,5	11,8	25

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6 Natuurbescherming

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling of voortoets de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden.

De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming en soortenbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide ligt op circa 5,7 kilometer. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Zuid-Holland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich in het noordoosten aansluitend op het plangebied op een afstand van circa 20 meter (figuur 4.1).

Figuur 4.1 Ligging plangebied (rood omkaderd) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: Provincie Zuid-Holland)



Figuur 4.1: Ligging plangebied (rood omkaderd) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: Provincie Zuid-Holland)

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Door de ruime afstand wordt ook de kans klein geacht dat het invloed heeft op Meijndel en Berkheide op het gebied van stikstof. Dit is in een AERIUS berekening onderzocht (bijlage 7). **Aerius-berekening wordt uitgevoerd als nieuwe versie van Aerius beschikbaar is.**

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door ingenieursbureau IDDS B.V. een quickscan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 4 toegevoegd. Het bijbehorende veldonderzoek heeft plaatsgevonden op donderdag 20 februari 2020.

Uit de quickscan blijkt dat het voorkomen van beschermde plantensoorten kan worden uitgesloten.

Verder kan de aanwezigheid van broedvogels met beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen worden uitgesloten. In verband met het mogelijk voorkomen van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling buiten het broedseizoen uit te voeren of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Verder kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen en viegroutes voor vleermuizen worden uitgesloten, gebruik van het plangebied door vleermuizen als essentieel foerageergebied kan niet worden uitgesloten.

Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in het plangebied essentieel foerageergebied is van de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis is vastgesteld. Indien wordt gehouden aan het advies in het onderzoek, namelijk om op de gronden van het vakantiepark slechts een beperkt deel van de aanwezige bomen te verwijderen, zou er geen ontheffing van de Wnb nodig zijn om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Gezien het planvoornemen is dit niet haalbaar. **Daarom is een ontheffing nodig.**

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is een ontheffing nodig.

5.7 Geluid

Toetsingskader

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang.

Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelige functies. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk als de woningen binnen de geluidzone vallen van gezoneerde wegen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij zowel 30 km/h-wegen als bij gezoneerde wegen de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de recreatiewoningen (bijlage 10) betreft de Rijksweg A4, de Hofmietweg en de nieuwe aan te leggen RijnlandRoute (N434). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Rietpolderweg.

Conclusies akoestisch onderzoek

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 plangebied 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, die voor nieuwe geluidgevoelige objecten c.q. woningen van toepassing zou zijn, overschreden. Voor de recreatiewoningen kan een dergelijke geluidbelasting acceptabel worden geacht.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Hofmietweg geldt dat de 48 dB contour zich bevindt op een afstand van maximaal 22 en 25 meter uit de wegas of de aansluiting op de Rietpolderweg, bij een toetshoogte van respectievelijk 1,5 en 4,5 meter. De 53 dB contour bevindt zich voor beide toetshoogten op een afstand van maximaal 10 meter.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rietpolderweg geldt dat de 48 dB contour zich bevindt op een afstand van maximaal 10 meter uit de wegas van deze weg. Dit geldt voor beide toetshoogten. De 53 dB contour wordt op een toetshoogte van 1,5 meter nergens overschreden. Bij een toetshoogte van 4,5 meter bevindt deze contour zich op een afstand van maximaal 6 meter uit de wegas.

Er wordt geconcludeerd dat er voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen sprake is van een acceptabele geluidsbelasting. Daarnaast is er sprake van een door de provincie aan te leggen grondwal. Deze voorziening zal naar verwachting zorgen voor een reducering van de geluidsbelasting op de recreatiewoningen.

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Adviesgroep AVIV B.V. een onderzoek Externe veiligheid uitgevoerd (Adviesgroep AVIV B.V., 9 maart 2020, project 204109). Dit onderzoek is in de bijlage toegevoegd (bijlage 8). Dit onderzoek concludeert de volgende relevante risicovolle bronnen:

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

De A4 bevindt zich op een afstand van circa 143 meter van het plangebied. Het invloedsgebied wordt bepaald door de maatgevende stofcategorie GF3 en bedraagt 355 meter. Het plangebied valt in het invloedsgebied.

Plaatsgebonden risico

Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor wegvak Z7 een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is bepaald van 13 m, gemeten vanuit de wegas. De minimale afstand tussen de as van de weg en het plangebied is 143 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hiermee wordt voldaan aan art. 8 lid 2b van het Bevt. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op art. 7 van het bevt, dat wil zeggen op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Rond de A4 is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De buisleidingen A-515, A-517, A-560 en W-514-01, hebben een invloedsgebied van respectievelijk 430, 405, 430 en 140 m.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben ter plaatse van het plangebied geleid tot een PR 10^{-6} -contour rond aardgasleiding A-517 die door een deel van het plangebied loopt. Een terrein met recreatiewoningen (kampeer- en andere recreatieterrainen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;) is een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee in principe een belemmering voor de ontwikkeling indien de recreatiewoningen over het gehele noordelijk deel van het plangebied worden verdeeld.

De Provincie Zuid-Holland en de Gasunie hebben in het kader van de aanleg van de grondwallen een afsprakenkader ten aanzien van werkzaamheden in de buurt van de gasleiding. De bestaande risicocontour van de gasleiding is hiermee niet meer relevant. Daarmee zijn in het hele gebied recreatiewoningen toegestaan.

Groepsrisico

Voor leiding W-514-01 is er geen sprake van een groepsrisico. Het groepsrisico van de aardgasleidingen A-515 en A-560 is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van aardgasleiding A-517 is groter dan 10% van de oriëntatiewaarde in de huidige situatie. In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico af tot onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Rietpolderweg.

Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Leidschendam. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

De fietsweg aan de oostkant van Vlietland die de verbinding vormt tussen de Rietpolderweg en de Kniplaan door de provincie Zuid-Holland geschikt wordt gemaakt om gebruikt te worden als extra calamiteitenroute. In de praktijk worden naast de Hofmietweg ook de Oostvlietweg, de Overhaalbrug bij de Kniplaan, de Blauwe brug vanuit Voorschoten en de Vlietweg door hulpdiensten gebruikt als route naar en van Vlietland.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen 223 woningen en een horecagelegenheid met eerder genoemde voorzieningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A4 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en een aantal buisleidingen. **De invloed van de buisleidingen wordt door technische maatregelen beperkt.** Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig die niet al benoemd/verantwoord zijn in paragraaf 5.8; Externe veiligheid. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.10 Duurzaamheid

Op basis van het door de gemeente vastgestelde beleid ten aanzien van duurzaam bouwen, (vastgelegd in de Duurzaam Bouwen Nota), wordt bij de realisering van de voorzieningen in het gebied gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. In het algemeen betekent dit dat aandacht wordt besteed aan: ecologie, landschap, water en verkeer en parkeren, etc. De meeste van de aspecten zijn bij de betreffende paragrafen aan de orde gekomen. Met name de aspecten energie en duurzaam bouwen worden in deze paragraaf beschreven.

Ruimtelijke inrichting

Bij de openbare inrichting zijn verschillende thema's relevant waarbij per thema meerdere maatregelen kunnen worden onderscheiden, waarvan hier enkele voorbeelden worden aangegeven:

- bij het aspect energie zijn maatregelen gericht op het verminderen van energiegebruik, het gebruik van passieve zonne-energie en duurzame energie;
- bij het materiaal in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk voorkomen dat gebruik wordt gemaakt van materialen als zink, koper en lood en wordt zo veel mogelijk herbruikbare verharding toegepast;
- water wordt zoveel mogelijk met natuur gecombineerd, getracht wordt verspreiding van vervuiling via het regenwater zoveel mogelijk te voorkomen.

Duurzaam bouwen op gebouwniveau

Vanaf 1 januari 2021 geldt wettelijk voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in het Klimaatplan 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) vastgesteld te streven naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen als zon, geothermie (aardwarmte), wind en wellicht biomassa, door een energietransitie. Het streven is om in 2050 samen met de (voormalige) regio Haaglanden klimaatneutraal te zijn en om in 2020 een CO₂-reductie van 20%, 20% energiebesparing en 20% meer duurzame energie te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen door in de vergunningaanvraag te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Toetsing en conclusie

Ten tijden van het opstellen van dit bestemmingsplan wordt er gewerkt aan een nieuwe notitie duurzaam bouwen. Voor de bouw van het recreatiepark wordt er op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment vigerende beleid ten aanzien van duurzaam bouwen.

Binnen het plangebied wordt er rekening gehouden met diverse duurzaamheidsmaatregelen.

Duurzaam bouwen op gebouwniveau heeft betrekking op energie, water, binnenmilieu, omgevingsmilieu en materiaalgebruik.

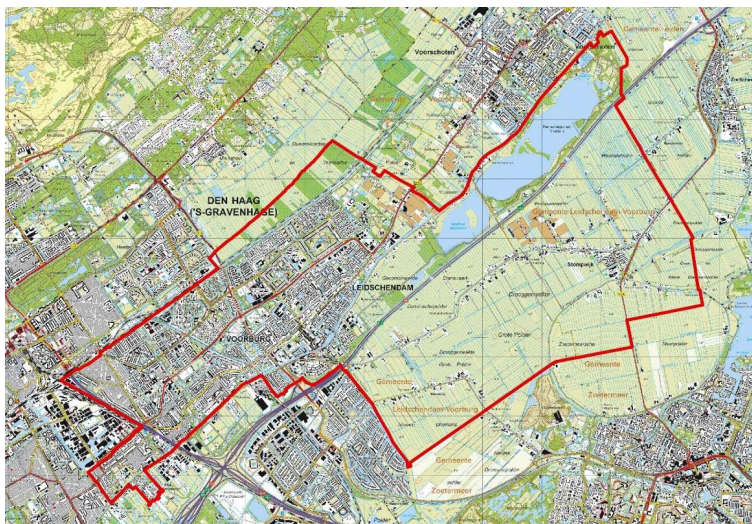
Ten aanzien van de te gebruiken elektriciteit worden maatregelen genomen om het verbruik zoveel mogelijk terug te dringen, zoals onderzoek naar gebruik van zonne-energie, goede warmte-isolatie, optimaal gebruik van daglicht. Voor water worden maatregelen genoemd als toepassen regentonnen en waterbesparende voorzieningen (kranen, douchekop, toiletdoorspoeling). Maatregelen voor het omgevingsmilieu kunnen onder andere het toepassen van vegetatiedaken en gevelbegroeiing zijn. Ook bij het materiaalgebruik kan bij worden gedragen aan een duurzame omgeving, onder andere door het toepassen van duurzaam geproduceerd hout en andere minder milieubelastende materialen

5.11 Niet gesprongen explosieven

Toetsingskader

Wanneer er graafwerkzaamheden in verdacht gebied plaats moeten vinden, moet een initiatiefnemer dat vooraf aan de gemeente laten weten door een controle verzoek explosieven in te dienen. De gemeente is verantwoordelijk voor het opsporen en ruimen van niet gesprongen explosieven.

In 2016 heeft AVG een vooronderzoek niet gesprongen explosieven uitgevoerd in de gemeente Leidschendam-Voorburg.



Figuur 4.7: Onderzoeksgebied onderzoek NGE (bron: AVG, 2016)

Onderzoek en conclusie

Op basis van het vooronderzoek heeft AVG een kaart voor verdachte gebieden opgesteld. Hieruit blijkt dat in het noordoosten van het plangebied zich een verdacht gebied bevindt met een loopgraaf uit WOII. Indien er ter plaatse bodemingrepen plaatsvinden, adviseert AVG de gemeente Leidschendam-Voorburg om hier over te gaan tot opsporing van CE.



Figuur 4.8: Kaart verdachte gebieden met een loopgraaf (bron: AVG, 2016)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal bekeken moeten worden of er te plaatse van het verdacht gebied loopgraaf bodemingrepen plaats vinden. Als dit het geval is dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Zo niet, dan vormt het aspect NGE geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de beoogde situatie worden 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en een horecagelegenheid gerealiseerd. Gezien de tijdelijke aard van de bewoning wordt de verblijfsrecreatie in het plangebied in principe niet beschouwd als milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel van belang om een beschouwing te geven van de inpasbaarheid.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich de A4 en komt de Rijnlandroute te liggen. Daarnaast zal het plangebied ingericht worden als recreatiegebied. Het plangebied kan zodoende worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Nabij het vakantiepark zijn enkele bedrijfsfuncties aanwezig.

Direct ten noorden van het plangebied ligt een jachthaven. Voor een jachthaven geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan de richtafstand kan niet worden voldaan. Het is aannemelijk dat dit geluid met name wordt geproduceerd bij de entree van de haven, nabij een eventuele trailerhelling of bij een clubhuis / horecapaviljoen. In dit geval bevinden zich binnen de 50 meter alleen steigers met boten. De functies die geluid produceren bevinden zich op grotere afstand, circa 200 meter van de bestemmingsgrens. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Met het bestemmingsplan wordt een nieuw horecapaviljoen mogelijk gemaakt. De afstand van de bestemming waarbinnen horeca mogelijk wordt gemaakt tot aan het vakantiepark bedraagt ruim 100 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtstanden die voor een dergelijke functie gelden.

Er worden door de beoogde ontwikkeling geen bedrijven geschaad in hun bedrijfsvoering en er is tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de recreatiewoningen sprake is van een goed verblijfsklimaat en dat in de omgeving geen bedrijven of andere bestemmingen aanwezig zijn die door de voorgenomen ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van recreatieparken en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 25 hectare of meer, 250.000 bezoekers of meer per jaar, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De beoogde ontwikkeling blijft (ruim) onder de drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Op is bij besluit van vastgesteld dat geen MER nodig is (zie bijlage X). Ook is daar de aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk moet worden aangegeven hoe met het cultureel erfgoed wordt omgegaan binnen het plangebied. Hierbij gaat het om archeologie, maar ook om monumenten, beschermde stadsgezichten en waardevolle landschapselementen.

6.2 Archeologisch erfgoed

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is een gemeentelijk archeologiebeleid met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld.

De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidskaart: aan de verwachtingen worden voorschriften gekoppeld die inzichtelijk maken waar geen onderzoek nodig is en waar wel.

Deze beleidskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van bouw- en aanlegvergunningen. Het archeologiebeleid van Leidschendam-Voorburg onderscheidt tien verschillende waarden archeologie. Voor dit gebied geldt Waarde-Archeologie 3. Ter bescherming van deze waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Daarmee zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van bepaalde activiteiten. Dat betekent dat vooraf een archeologisch onderzoek overhandigd moet worden.

Onderzoek en conclusie

Door RAAP is een archeologisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Op basis van het bureauonderzoek gold de verwachting dat een ophogingspakket van enkele meters dik aanwezig is met daaronder een dik veenpakket, al dan niet afgedekt met kreekafzettingen. Voor deze eventueel aanwezige kreekafzettingen geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen (nederzettingssporen) vanaf de Late IJzertijd. Op het veen kunnen bewoningssporen uit de Bronstijd tot de Late IJzertijd aanwezig zijn; hiervoor geldt een middelmatige archeologische verwachting.

Uit het booronderzoek blijkt dat het ophogingspakket beduidend dikker is dan de diepte van de in de 2 deelgebieden geplande ingrepen. De bodemopbouw onder de verstoorde laag bestaat, zoals op basis van het bureauonderzoek verwacht werd, uit Hollandveen dat in 2 boringen is afgedekt met een laag kreekafzettingen. Omdat de bodemingrepen niet tot onder de opgebrachte laag reiken, zijn niet

alle boringen tot in de natuurlijke ondergrond gezet.

Op basis van de resultaten van het onderzoek en de maximale diepte van de geplande bodemingrepen wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Bij ingrepen dieper dan 3,0 m -Mv dient een karterend booronderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen toegevoegd te worden. De noodzakelijke boringen zijn inmiddels verricht.

Er is dus sprake van een beleidsmatige archeologische dubbelbestemming, echter uit onderzoek is gebleken dat er met de geplande ontwikkeling geen archeologische waarden in het geding zijn. Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Als onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (landschapskenmerkenkaart) wordt het plangebied (dat volledig is drooggelegd in 1799) getypeerd als grootschalige groen- en recreatievoorziening.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg. De uitgangspunten voor het plangebied blijven hetzelfde: De ontwikkeling van een grootschalige groen- en recreatievoorziening. Dit bestemmingsplan is in lijn met de cultuurhistorische gebiestypering als onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Eerst wordt ingegaan op de planvorm. Vervolgens wordt ingegaan op de vertaling van de regeling op de verbeelding en in de regels. Daarbij wordt ook de achtergrond belicht, waarom tot een bepaalde bestemmingsvorm is gekomen.

7.2 Planvorm

Er is gekozen voor een planvorm met een beperkt aantal bestemmingen. Het plangebied kent twee bestemmingen: Recreatie - Dagrecreatie en Recreatie - Verblijfsrecreatie. De onderliggende regels sluiten zoveel mogelijk aan op het oorspronkelijke plan.

Binnen deze bestemmingen is ruimte voor onder andere recreatiewoningen en horeca. Er is gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de regels op te nemen. In de regels te lezen wat er ter plekke is toegestaan.

7.3 Verbeelding

Het kaartbeeld is globaal en bestaat uit twee bestemmingen: 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Hierdoor blijft er flexibiliteit voor de precieze inrichting van het park. De regels bij de verbeelding bepalen de verdere uitwerking van het plan. Zo is er bijvoorbeeld een minimaal percentage opgenomen waarvan het grondoppervlak uit water moet bestaan. Binnen de bovengenoemde directe bestemmingen zijn uiteraard verschillende vormen van gebruik mogelijk.

7.4 Regels

In de regels zijn onder andere de bestemmingsomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de afzonderlijke hoofdstukken van de voorschriften. Per artikel is een korte uiteenzetting gemaakt waarop dat artikel betrekking heeft en wat er geregeld is.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In het artikel 'Begrippen' worden de definities gegeven van de begrippen die in de bestemmingsplanregels worden gehanteerd. De manier waarop moet worden gemeten, is weergegeven in het artikel 'Wijze van meten'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de voorschriften is per bestemming een toepasselijke set bepalingen opgenomen waaruit valt op te maken wat waar wel en niet is toegestaan.

Recreatie - Dagrecreatie (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de centrale horecavoorziening en overige centrale voorzieningen die zijn beoogd bij het zwemstrand (deelgebied zuid). Binnen deze bestemming is één gebouw met een footprint van 900 m² ten behoeve van horeca toegestaan. De maximale oppervlakte aan horeca bedraagt 2.000 m² bvo. Tevens is in dit gebouw ruimte voor kantoor- en dienstruimten en ondersteunende detailhandel en dienstverlening. Deze bestemming is gericht op dagrecreatie en maakt in dat kader de verhuur van watersportartikelen en pleziervaartuigen mogelijk.

Recreatie - Verblijfsrecreatie (Artikel 4)

Een groot deel van de gronden is voorzien van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming zijn dagrecreatieve activiteiten toegestaan. Tevens zijn kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, één bedrijfswoning en centrale voorzieningen (receptie, ondersteunende horeca en detailhandel) mogelijk. De totale grondoppervlakte binnen deze bestemming moet voor minimaal 2,6 hectare uit water bestaan.

Dubbelbestemming Waarde - archeologie (Artikel 5)

Het archeologisch beleid is met deze dubbelbestemming planologisch geborgd. Voor bepaalde activiteiten is op basis van deze dubbelbestemming een aanlegvergunning nodig. Zoals aangegeven in 6.2 is voor deze ontwikkeling al een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarmee is de ontwikkeling qua archeologie uitvoerbaar.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze voorkomt dat dezelfde gronden meermaals in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) vergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wro. Verder zijn hier algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In artikel 10 is het overgangsrecht overgenomen zoals dat in het Bro is opgenomen. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de recreatiewoningen en de horeca. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht. Voor de uitvoering hebben de initiatiefnemers financiële middelen gereserveerd.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De grond is in erfpacht verkregen voor een periode 107 jaar door de initiatiefnemers, van de provincie Zuid-Holland. Door middel van een anterieure overeenkomst is de dekking van de gemaakte kosten verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van planschade.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan alle relevante overlegpartners en overheidsinstanties, zoals de provincie Zuid-Holland. De resultaten van het vooroverleg worden in deze paragraaf samengevat en van beantwoording voorzien.

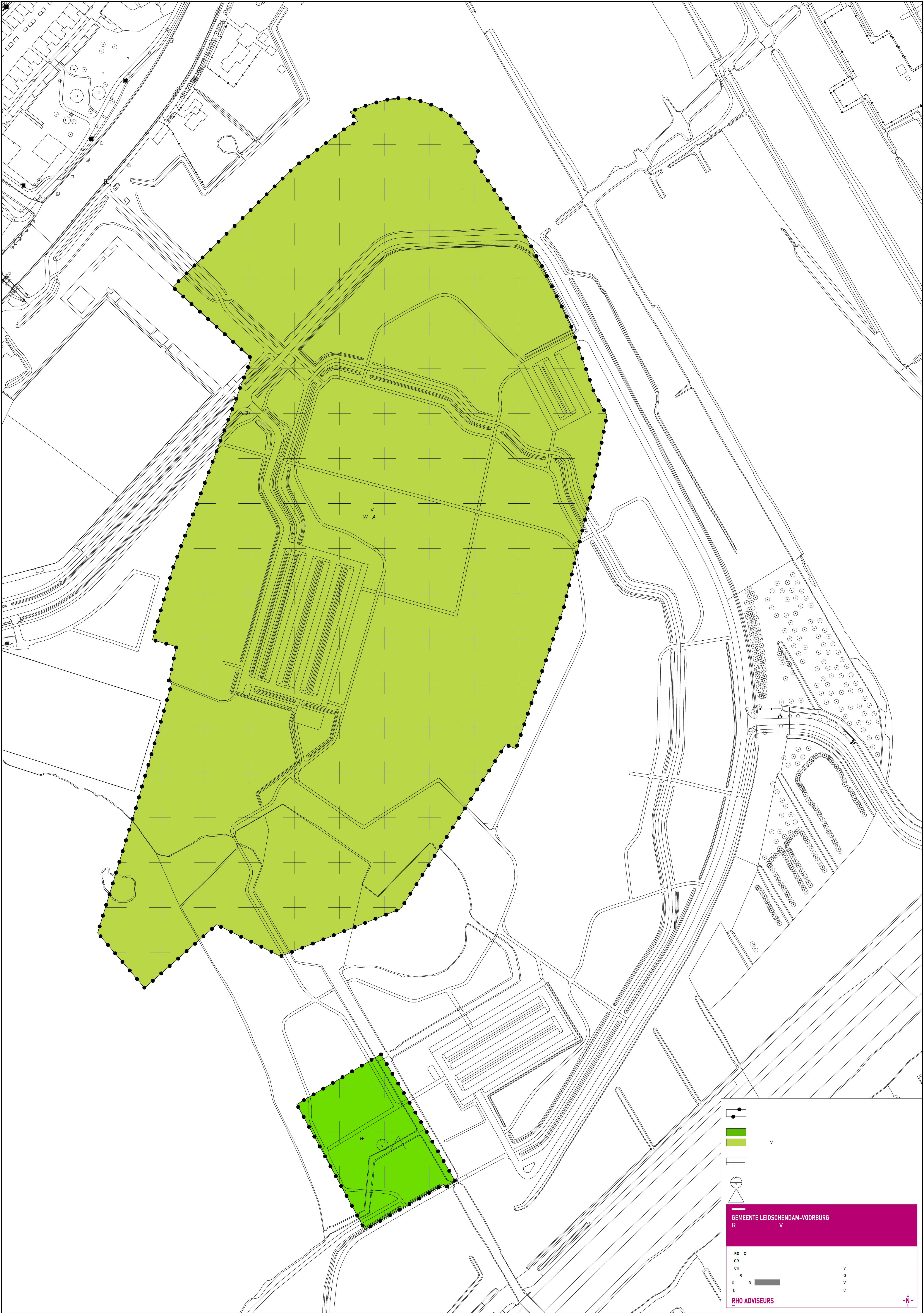
Zienswijze

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan

geven.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.



GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG
R V

RO C
OR
CH
R
S D
D

V
O
V
C

RHO ADVISEURS

-N-



Pos adres
 Provincie Zuid-Holland
 Pos bus 90602
 2509 P Den Haag
 O O 441 66 11
 zuidholland@pzh.nl

Details van het nageve de o mu e	
n eve datum	27-5-2022 08:46:13
Re e ent e	3768
P oduct naam	Ru mte jke p annen aanb eden
Aanta b j agen	0

Pan n o mat e	
Wat s de naam van het p an?	Doo ontw kke ng V et and Noo d
Locat e p angeb ed	et noo dooste jk dee van ec eat egeb ed V et and g obaa beg ensd doo de A4 en de gemeenteg enzen met Voo schoten en Le den
Gee een besch jv ng van de nhoud van het p an	et p an maakt de ve ste k ng van de ve b j s ec eat eve unct es n ec eat egeb ed V et and moge jk en voo z et daa b j n k e ne aanpass ngen ten opz chte van het ee de e bestemm ngsp an.
We k type p an bet e t het?	Bestemm ngsp an
Wat s de status van het p an?	Ontwe p
s e een voo ontwe p van het p an b j de p ov nc e nged end?	Ja
s n het kade van het voo ove eg een nhoude jke eact e ontvangen van de p ov nc e?	Ja
Aanb eden	
Van: (dd-mm-jjjj)	27-5-2022
Tot: (dd-mm-jjjj)	8-7-2022
oe w t u het aanb eden?	a s d g taa p an vo gens de MRO standaa den o www. u mte jke p annen.n
P an dent cat e	NL. MRO.1916.V et and Noo d-ON01
s het p an eeds gepub cee d op www. u mte jke p annen.n ?	Ja
Maak uw keuze	

Uw gegevens	
Selecteer gemeente	Leidschendam-Voorburg
Naam	art.5.1-2e
Adres (postbus)	Postbus 1005
Postcode	2260 BA
Plaatsnaam	Leidschendam
E-mailadres	art.5.1-2e@leidschendam-voorburg.nl
E-mailadres hebben	art.5.1-2e@leidschendam-voorburg.nl
Telefoonnummer	0 art.5.1-2e
Vragen / opmerkingen	
Contactgegevens verzenden	
Alle gegevens zijn correct en voedgegevend	Ja



E-formulier aanbieden ruimtelijk plan

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
dinsdag 21 december 2021

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
4

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Wat is de naam van het plan:

Doorontwikkeling Vlietland Noord

Locatie plangebied (bijvoorbeeld adres + woonplaats of een omschrijving van het gebied):

Recreatiegebied Vlietland

Korte beschrijving van het plan:

Het plan maakt de realisatie van recreatiewoningen en bijbehorende horeca- en ondersteunende voorzieningen mogelijk in een andere vorm dan in het vigerende plan voorzien.

Welk type plan betreft het:

**bestemmingsplan
voorontwerp**

Wat is de status van het plan:

U biedt een voorontwerp bestemmingsplan aan. Op de volgende pagina kunt u aangeven welke provinciale belangen er eventueel in het geding zijn.

Bevat het plan mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond):

ja

Voldoet het plan aan artikel 6.50 van de Omgevingsverordening (Risico's van klimaatverandering) (paragraaf 6.2.11) :

ja

Bevat het plan één of meer van de volgende ontwikkelingen:

Uitbreiding intensieve veehouderij of golfbanen of jachthavens of recreatiewoningen groter dan 500 m2 andersRecreatiewoningen met horeca- en overige voorzieningen in een bestaand recreatiegebied

Vink aan welke onderwerpen in het plan voorkomen. U kunt meerdere mogelijkheden aanvinken.

Recreatiewoningen met horeca- en overige voorzieningen in een bestaand recreatiegebied

Wordt gebruik gemaakt van één van de afwijkingsmogelijkheden zoals genoemd in artikel 6.33, 6.34 of 6.35 van de Omgevingsverordening:

ja

Vinden er ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1 (zie artikel 6.9 van de Omgevingsverordening):

nee

Is er sprake van:

Inpassen

Blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk:

ja

Worden er richtpunten aangetast:

nee

Is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het plan:

nee

Worden door de ruimtelijke ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden significant aangetast van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen: (het provinciale compensatiebeleid is van toepassing, art.6.9 lid 6 Omgevingsverordening)	nee
Neemt het groepsrisico (rond inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten) toe als gevolg van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de berekende waarde voor het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt:	nee
Is er een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming vereist voor het plan:	nee
Wordt in dit plan gebruik gemaakt van een ontheffing van de provincie als bedoeld in paragraaf 6.2.10 van de Omgevingsverordening	nee
Op grond van de informatie die u heeft gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Maar het plan bevat één of meerdere van de volgende onderwerpen waardoor wij het plan willen bekijken: - Wel bestemde niet gerealiseerde kantoren buiten de concentratiegebieden of de scienceparken - Reserveringen voor (provinciale) (vaar en rail)wegen, regionale vervoersverbindingen, windturbines en / of leidingen - Transformatiegebieden conform paragraaf 2.2.2 van programma ruimte - Uitbreiding intensieve veehouderij, golfbanen, jachthavens en recreatiewoningen groter dan 500 m2 - Detailhandel - Ruimtelijke ontwikkelingen in de ecologische hoofdstructuur U wordt verzocht dit plan op te sturen. Hieronder heeft u ruimte voor het maken van opmerkingen of het stellen van vragen.	Er wordt vanuit de gemeente een overleg ingepland met de provincie (in zowel haar bestuursrechtelijke rol als in die van eigenaar van het gebied waarop het plan ziet) om het bestemmingsplan en de daarin voorziene ontwikkelingen te bespreken.
Op welke datum wenst u uiterlijk een reactie van de provincie te ontvangen: (dd-mm-jjjj)	24-1-2022
Hoe wilt u het aanbieden: Hier kunt u een weblink opgeven waar de eventuele aanvullende bestanden kunnen worden gevonden: Of uw planbestanden en eventuele aanvullende bestanden uploaden:	via een weblink of door uploaden van het plan https://we.tl/t-pL7Xto1fM6
Gemeente: Naam:	Doorontwikkeling Vlietland Noord_Verbeelding.pdf, Doorontwikkeling Vlietland Noord_Regels.pdf, Doorontwikkeling Vlietland Noord_Bijlage bij de regels.pdf Leidschendam-Voorburg CBS-code: 1916 art.5.1-2e

Adres (postbus): **Postbus 1005**
Postcode: **2260 BA**
Plaatsnaam: **Leidschendam**
E-mailadres: **art.5.1-2@leidschendam-voorborg.nl**
Telefoonnummer: **06 art.5.1-2**
Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 9 mei 2022 10:31
Aan: art.5.1-2e
CC:
Onderwerp: FW: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: Afschrift_uitgifte_erfpacht_Vlietland (1).pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e, vervolg van mijn bericht van zojuist. Zijn de bestemmingen zoals aangegeven in artikel 15.8 ook opgenomen? Het betreft daar door de provincie aan te leggen voorzieningen.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: maandag 9 mei 2022 10:24
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Ik ben net terug van verlof. Zijn de bestemmingen zoals opgenomen in artikel 13 van bijgaande akte correct verwerkt in het bestemmingsplan? Wij hebben met RCV ook een vaststellingsovereenkomst gesloten, die zal ik jou separaat mailen.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/lilisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/lilisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 12:13
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: FW: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Ha [art.5.1-2e](#)

Is er nog een reactie gekomen op onze opmerkingen? Of moeten we zelf nalezen en zien wat is aangepast?

Gr. [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 08:23
Aan: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: FW: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Jij hebt ook de erfpachtuitgifte 2019 en de vaststellingsovereenkomst. Wil jij meekijken want ondertussen kunnen/ zijn er waarschijnlijk alweer andere afspraken gemaakt. Moeten [art.5.1-2e](#) [art.5.1-2e](#) hier ook naar kijken denk je?

Van: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:35
Aan: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
CC: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Dank voor jouw eerdere berichten. Ik zou ook graag willen dat degenen die hier privaatrechtelijk bij betrokken zijn kijken naar het bestemmingsplan vanuit de erfpachtovereenkomst. Dus hetgeen jij vraagt zou ik juist graag van jou of eventueel Donald beantwoord zien worden. Ik kijk naar de publiekrechtelijke toets.

In de regels bij het bestemmingsplan is aangegeven welke functies worden toegestaan onder de bestemming recreatie. Er zit helaas geen inrichtingsplan bij, het hele gebied is aangegeven als recreatie, het is dus niet duidelijk waar wat komt.

In onder andere het volgende artikel 4 worden de functies aangegeven.

- [Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie](#)

Of de bestemmingen uit artikel 13 en 15.8 uit de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen zou ik dus graag van jullie horen, ik kan dit zelf onvoldoende nagaan.

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op
ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

IDMS map voor het nieuwe plan: <https://idms/otcs/llisapi.dll/open/807478737>

Ik ontvang graag jullie reactie, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @pzh. nl>

Verzonden: maandag 9 mei 2022 10:31

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: FW: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e vervolg van mijn bericht van zojuist. Zijn de bestemmingen zoals aangegeven in artikel 15.8 ook opgenomen? Het betreft daar door de provincie aan te leggen voorzieningen.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: maandag 9 mei 2022 10:24

Aan: art.5.1-2e @pzh. nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Ik ben net terug van verlof. Zijn de bestemmingen zoals opgenomen in artikel 13 van bijgaande akte correct verwerkt in het bestemmingsplan? Wij hebben met RCV ook een vaststellingsovereenkomst gesloten, die zal ik jou separaat mailen.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vlietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDS map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

NOTITIE



aan Provincie Zuid-Holland
 t.a.v. [art.5.1-2e](#)
 van
 datum 2022-05-18
 referentie NL202023407-N22-053
 onderwerp Parkeerbalans Vlietland

PO Box 5094
 2600 GB Delft
 The Netherlands
 Elektronicaweg 2
 2628 XG Delft
 T +31 88 99 04 500

1. Inleiding

Als gevolg van de ontwikkeling in Vlietland vervallen parkeerplaatsen en worden ter compensatie nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. In deze notitie wordt de parkeerbalans opgemaakt.

2. Bestaande parkeerplaatsen

In het gebied zijn momenteel 4 parkeerplaatsen aanwezig:

- Gele lis (236 parkeervakken)
- Grote egelskop (276 parkeervakken)
- Weegbree (91 parkeervakken)
- Pijlkruid (300 parkeervakken)

Komt uit op een totaal van 903 parkeervakken.

3. Toekomstige Parkeerplaatsen

In het toekomstig ontwerp zullen de parkeerplaatsen Weegbree en de Grote Egelskop komen te vervallen en zullen er parkeervakken verdwijnen bij de Gele Lis. Ter vervanging van de vervallen parkeervakken komen twee nieuwe parkeerplaatsen:

- Kleine Egelskop (54 parkeervakken)
- Hofpolderpad (206 parkeervakken)

De aanleg van de geluidswal van RCV is deels over het parkeerterrein van de Gele Lis. Hiermee verdwijnen minimaal 101 parkeervakken wat uit komt op een nieuw totaal van 135 parkeervakken. (Noot: de eindsituatie van het parkeerterrein is nog niet vastgesteld)

De parkeerplaats Pijlkruid blijft ongewijzigd

Totaal eindsituatie parkeren: 695 parkeervakken.

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.

datum: 16 05 2022
 onze ref.: NL202023407



Tabel 1: overzicht parkeervakken

	bestaand	toekomst	verschil
Gele Lis	236	135	-101
Grote Egelskop	276	0	-276
Weegbree	91	0	-91
Kleine Egelskop	0	57	57
Hofpolderpad	0	206	206
Pijlkruid	300	300	0
totaal	903	698	-205

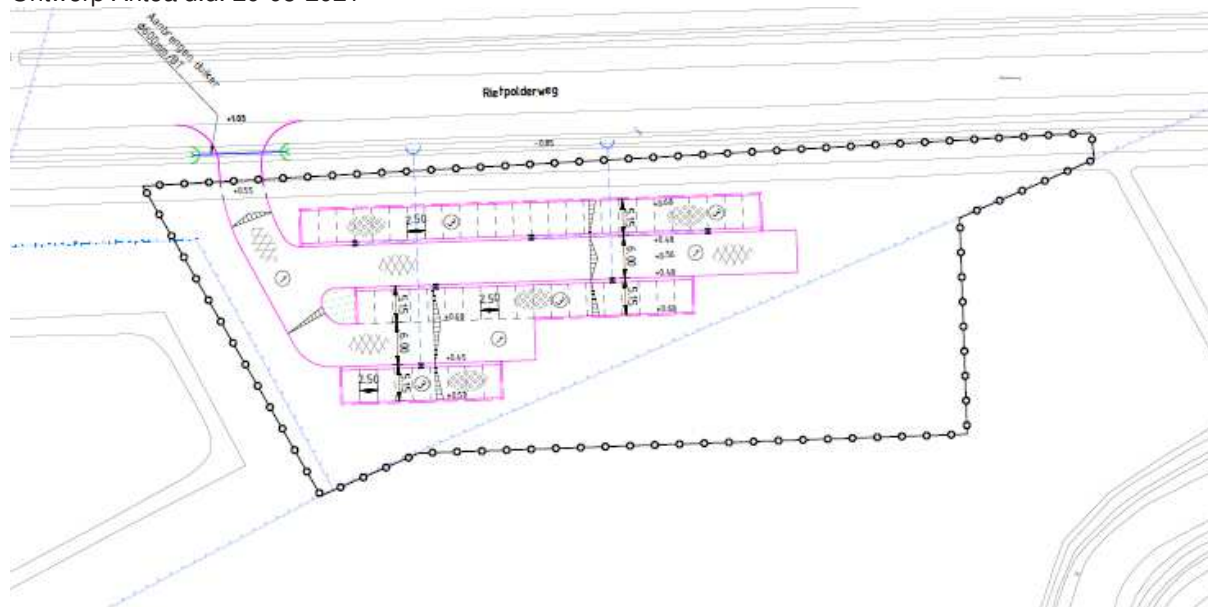
datum: 16 05 2022
 onze ref.: NL202023407



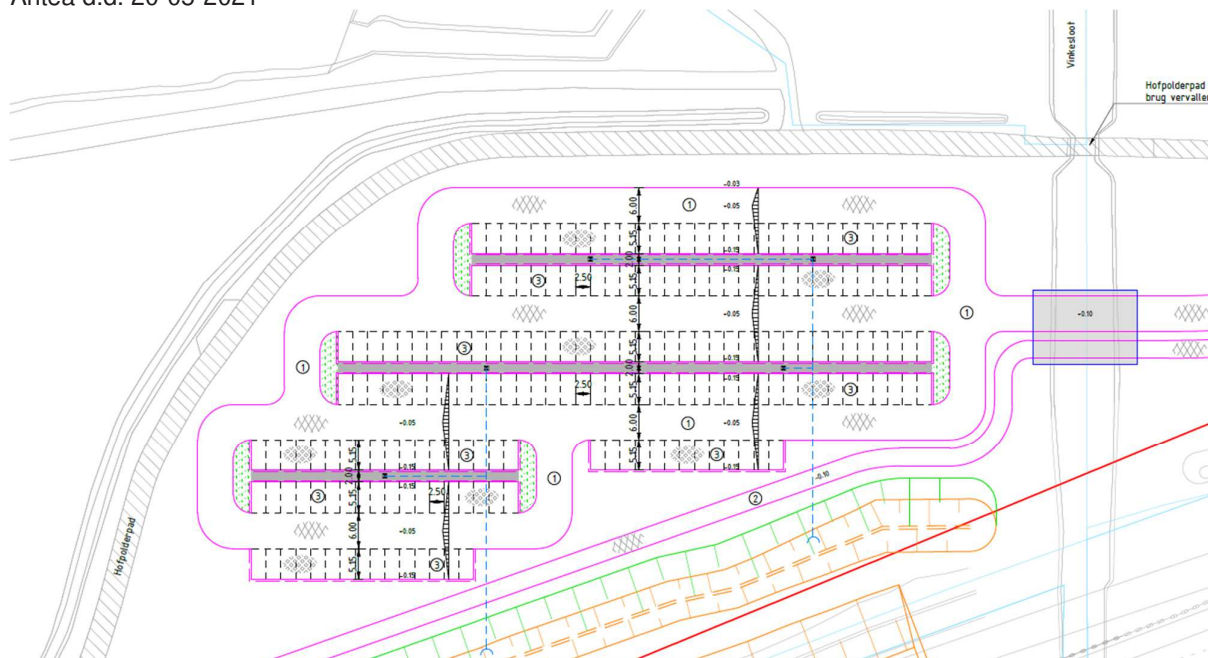
BIJLAGE Ontwerpen Parkeerterreinen

In de tekeningen zijn weergegeven de schetsontwerpen van de parkeerterreinen

Ontwerp Kleine Egelskop:
 Ontwerp Antea d.d. 20-05-2021



Ontwerp parkeerterrein Hofpolderpad:
 Antea d.d. 20-05-2021



datum: 16 05 2022
onze ref.: NL202023407



Ontwerp Parkeerterrein Gele Lis
SO RPS d.d. 16-5-2022



Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: dinsdag 24 mei 2022 13:58
Aan: [art.5.1-2e](#)
CC:
Onderwerp: Notitie parkeerbalans Vlietland
Bijlagen: NL202023407-N22-053 Notitie parkeerbalans 20220518.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Goedemiddag,

In vervolg op het bestemmingsplan dat ter inzage gaat op 1 juni heb ik bijgaande parkeerbalans laten opstellen. In Vlietland verdwijnen in totaal circa 485 parkeerplaatsen. Waarbij er op termijn bij de camping circa 60 terugkomen en bij aquapark circa 200.

Wellicht goed om te beseffen dat er wellicht iets gedaan moet worden aan communicatie om te waarschuwen dat parkeren soms lastig is en de fiets te stimuleren?

Groet [art.5.1-2e](#)

NOTITIE



aan Provincie Zuid-Holland
 t.a.v. [art.5.1-2e](#)
 van
 datum 2022-05-18
 referentie NL202023407-N22-053
 onderwerp Parkeerbalans Vlietland

PO Box 5094
 2600 GB Delft
 The Netherlands
 Elektronikaweg 2
 2628 XG Delft
 T +31 88 99 04 500

1. Inleiding

Als gevolg van de ontwikkeling in Vlietland vervallen parkeerplaatsen en worden ter compensatie nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. In deze notitie wordt de parkeerbalans opgemaakt.

2. Bestaande parkeerplaatsen

In het gebied zijn momenteel 4 parkeerplaatsen aanwezig:

- Gele lis (236 parkeervakken)
- Grote egelskop (276 parkeervakken)
- Weegbree (91 parkeervakken)
- Pijlkruid (300 parkeervakken)

Komt uit op een totaal van 903 parkeervakken.

3. Toekomstige Parkeerplaatsen

In het toekomstig ontwerp zullen de parkeerplaatsen Weegbree en de Grote Egelskop komen te vervallen en zullen er parkeervakken verdwijnen bij de Gele Lis. Ter vervanging van de vervallen parkeervakken komen twee nieuwe parkeerplaatsen:

- Kleine Egelskop (54 parkeervakken)
- Hofpolderpad (206 parkeervakken)

De aanleg van de geluidswal van RCV is deels over het parkeerterrein van de Gele Lis. Hiermee verdwijnen minimaal 101 parkeervakken wat uit komt op een nieuw totaal van 135 parkeervakken. (Noot: de eindsituatie van het parkeerterrein is nog niet vastgesteld)

De parkeerplaats Pijlkruid blijft ongewijzigd

Totaal eindsituatie parkeren: 695 parkeervakken.

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.

datum: 16 05 2022
 onze ref.: NL202023407



Tabel 1: overzicht parkeervakken

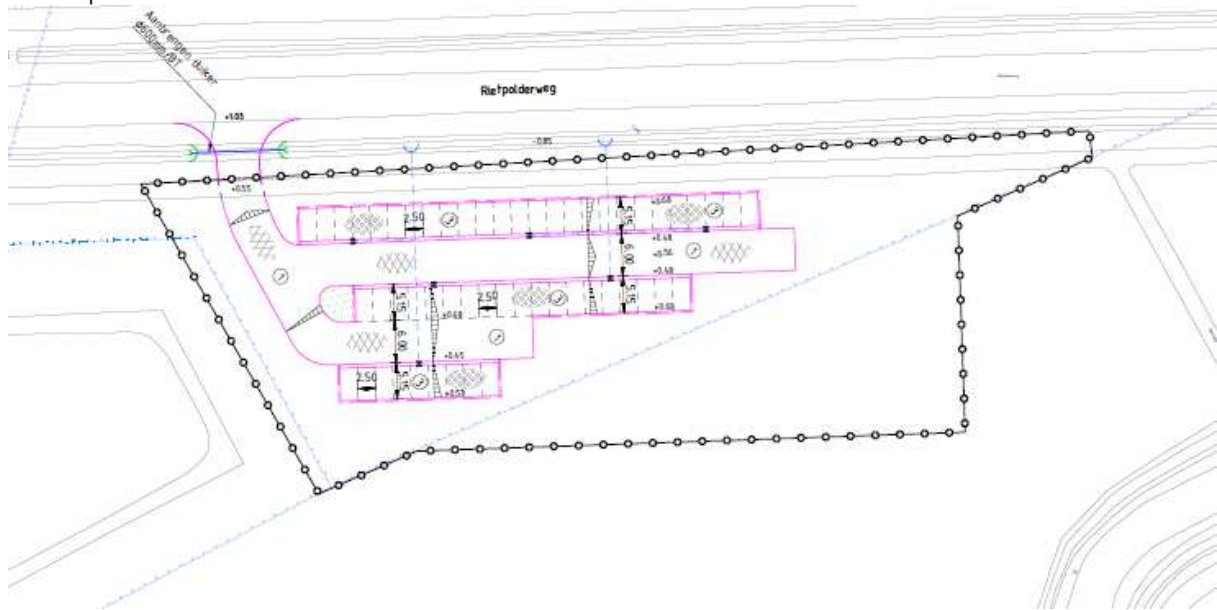
	bestaand	toekomst	verschil
Gele Lis	236	135	-101
Grote Egelskop	276	0	-276
Weegbree	91	0	-91
Kleine Egelskop	0	57	57
Hofpolderpad	0	206	206
Pijlkruid	300	300	0
totaal	903	698	-205

datum: 16 05 2022
onze ref.: NL202023407

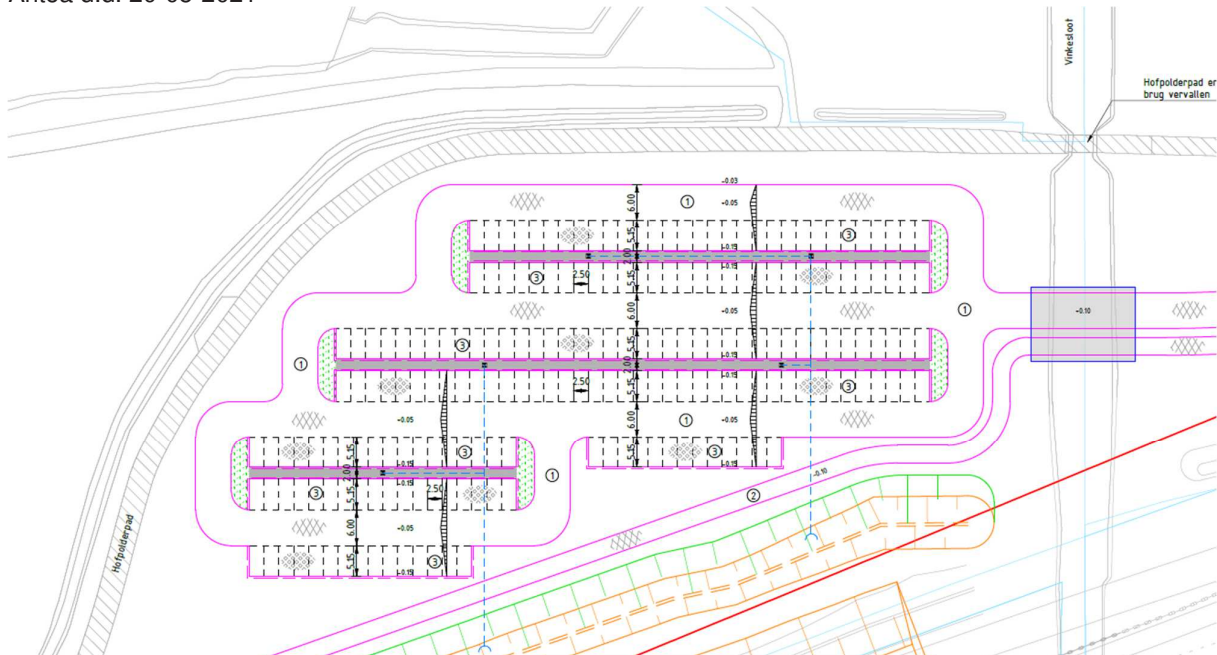
BIJLAGE Ontwerpen Parkeerterreinen

In de tekeningen zijn weergegeven de schetsontwerpen van de parkeerterreinen

Ontwerp Kleine Egelskop:
Ontwerp Antea d.d. 20-05-2021



Ontwerp parkeerterrein Hofpolderpad:
Antea d.d. 20-05-2021



datum: 16 05 2022
onze ref.: NL202023407



Ontwerp Parkeerterrein Gele Lis
SO RPS d.d. 16-5-2022



Oplegnotitie portefeuille-overleg Koning

	Sport en recreatie		
Gedeputeerde:	Anne Koning		
Datum overleg:			
Dossier:	Sport en bewegen		
Onderwerp:	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord		
Behandelend Ambtenaren:	art.5.1-2e	Ambtelijk Opdrachtgever:	art.5.1-2e
Doel:	☒ Ter kennisname ☒ Ter besluitvorming ☐ (Concept) beantwoording (Staten)vragen/moties		 Participatie-proces? ☐ Ja ☒ Nee
Agendering in GS:	☐ Conformstuk ☒ Bespreekstuk ☐ N.v.t.		

1. ESSENTIE VAN HET VOORSTEL

- Kennis nemen van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2. KORTE VOORGESCHIEDENIS

In Vlietland zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de realisatie van 222 recreatiewoningen. E.e.a. is opgenomen in het BP Vlietland Noordoost 2005. Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg van toepassing. De regels van het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 zijn van toepassing op dit gebied. In december 2019 heeft de provincie de voor de recreatiewoningen benodigde gronden in erfpacht gegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV. In het erfpachtcontract is er al van uitgegaan dat het bestemmingsplan aangepast dan wel uitwerkt moet worden vanwege o.a. verandering van gestapelde recreatie- naar grondgebonden recreatiewoningen en verplaatsing enkele voorzieningen. RCV heeft de gronden vervolgens in ondererfpacht gegeven aan Dutch Lake Residence (DLR) die voorbereidingen treft voor het realiseren van de recreatiewoningen. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan op dinsdag 21 december 2021 toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De overlegreactie is toen in samenwerking met afdeling Programma's en Projecten opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

Normaliter wordt een reactie in het kader van vooroverleg ambtelijk afgedaan. Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, is de concept-reactie toch aan jou voorgelegd in het PO Sport en Recreatie van 7 februari 2022.

De overlegreactie ging in op de volgende onderwerpen:

Recreatiewoningen, Ruimtelijke kwaliteit, Verkeer, Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordening en Klimaatadaptatie.

Op 27 mei 2022 is het e-formulier bij ons ingediend en is het ontwerpbestemmingsplan en ligt het plan vanaf dan ter inzage tot en met 7 juli 2022.

In het kader van het vooroverleg is bij brief van 8 februari 2020 dus al aangegeven dat het plan op onderdelen onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college van de gemeente verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Ten aanzien van de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Klimaatadaptatie hebben wij geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

3. AANDACHTSPUNTEN PORTEFEUILLEHOUDER

De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

De zienswijze is gericht op de volgende punten:

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer.

In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie. De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Om dit goed te kunnen beoordelen vragen wij daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in groene buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Of de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten is niet voldoende inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan en daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Klimaatadaptatie

Op basis van artikel 6.35 van de verordening wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark.

Wij verzoeken u om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

4. CONSEQUENTIES

Deze zienswijze is een toets aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Hiermee wordt dus een scheiding gemaakt tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie.

5. BIJGAAND(E) STUK(KEN)

- Concept Zienswijze Doorontwikkeling Vlietland Noord

6. VERDERE PROCEDURE + COMMUNICATIE

De zienswijze versturen aan de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 10:05
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi art.5.1-2e

Excuses voor de vertraging.

Er zijn vanuit mijn kant geen zaken die zouden moeten leiden tot een zienswijze. Het onderdeel verkeer in relatie tot ons wegbeheer is verder afgestemd.

Groeten,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 08:01
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Excuses dat ik weer mail, maar gezien de zienswijze termijn moet ik uiterlijk vandaag horen of er nog zaken zijn voor in de zienswijze. Ik hoor dus graag van jou of het onderdeel verkeer goed is verwerkt door de gemeente of dat er echt zaken zijn die leiden tot een zienswijze.

Hopelijk lukt dat, ik hoor het graag.

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 10:29
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: FW: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Ik hoor nog graag jouw advies ten aanzien van onderstaande, lukt dat op korte termijn?

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:40

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @p zh.nl>

Onderwerp: RE: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e art.5.1-2e

Hadden jullie al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jullie advies.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:08

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @p zh.nl>

Onderwerp: Adviesvraag Mobiliteit - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste art.5.1-2e art.5.1-2e

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg het volgende opgenomen over verkeer:

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitcheektijden.

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.

Ik heb begrepen dat de opsteller van het plan nog contact heeft gezocht met art.5.1-2e hierover. art.5.1-2e kun jij adviseren of het nieuwe plan voldoende is aangepast en daarmee akkoord is, of dat er toch nog punten zijn.

Daarnaast aan jou art.5.1-2e de algemene mobiliteitsvraag. Zijn er nog aandachtspunten voor een zienswijze?

Aan jullie beiden dan de vraag, er zijn zorgen over de parkeergelegenheden. Zie bijlages hier bijgevoegd. Kunnen wij daar iets mee vanuit artikel 10d bereikbaarheid? Zijn er mogelijkheden om hier harder op te sturen? Ik hoor graag jullie adviezen hierover.

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

Ik ontvang graag jullie advies, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan: art.5.1-2e [redacted] pzh.nl>; art.5.1-2e [redacted] pzh.nl>; art.5.1-2e
art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl>; art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl> art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl>;
art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl> art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl>; art.5.1-2e [redacted]
art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl>; art.5.1-2e [redacted] @pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms.otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 11:39
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: Adviesvraag recreatiewoningen - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Ha [art.5.1-2e](#)

Excuus. Ik was er nog niet aan toegekomen. Advies betreft de twee punten:

- Behoeftte. Er is op meerdere vlakken verwezen naar behoefteonderzoek, ook gelieerd aan het type recreatiewoning dat beoogd is om te realiseren. Dat vind ik een plus ten opzichte van eerder. Wel valt mij op dat uitspraken over behoefte wordt gedaan o.b.v. onderzoeken uitgevoerd door vastgoedgedreven marktpartijen (Rabo, NVM), en niet zozeer vanuit toeristisch-recreatieve exploitatie kant. Deze ontwikkeling dient in mijn optiek niet alleen te voldoen aan de marktbehoefte op moment van oplevering. Er wordt bijvoorbeeld niet gekeken naar hoe min of meer vergelijkbare parken in de omgeving nu functioneren en hoe deze beoogde ontwikkeling zich daartoe verhoudt. Hoe staat het met de marktexploitatie interesse? Hoe verhoudt zich dit tot duurzame marktbehoefte op langere termijn?
- Uitsluiten permanente bewoning. Meer dan wat de gemeente nu doet lijkt mij nu t.b.v. het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) niet mogelijk. Gedacht kan worden om dit ook privaatrechtelijk vast te leggen bijv. in de waarschijnlijke overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar/VVE dit wordt gesloten over de ontwikkeling, incl. kettingbeding naar volgende eigenaren.

Kun je hiermee uit de voeten?

Groet, [art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 10:30
Aan: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: RE: Adviesvraag recreatiewoningen - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Lukt het jou, gezien de zienswijze termijn, nog op korte termijn te adviseren in onderstaande?

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:37
Aan: [art.5.1-2e](#) <[pzh.nl](#)>
Onderwerp: RE: Adviesvraag recreatiewoningen - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Had jij al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jouw advies.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:38

Aan: [art.5.1-2e](#) <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: Adviesvraag recreatiewoningen - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg opmerkingen meegegeven ten aanzien van recreatiewoningen.

De gemeente geeft in het nieuwe OBP het volgende aan:

- De behoefte aan grondgebonden recreatiewoningen is expliciet onderbouwd in paragraaf [2.2.3](#) van de toelichting. De behoefte aan grondgebonden recreatiewoningen is opnieuw bevestigd op basis van actuele inzichten uit een marktconsultatie vanuit de initiatiefnemer. Paragraaf [2.2.3](#) is naar aanleiding van deze overlegreactie aangevuld.
- Een recreatiewoning is geen reguliere woning. Het permanente bewoning van een recreatiewoning is daarmee altijd strijdig met de bepalingen uit dit bestemmingsplan. Ten overvloede is naar aanleiding van deze overlegreactie een strijdig gebruikregel opgenomen. Daarmee wordt het permanent bewonen expliciet uitgesloten. Toekomstige nieuwe planologische kaders kunnen niet worden uitgesloten; deze worden immers getoetst aan de dan geldende beleidsopvattingen en deze zijn nu niet te voorzien.

Het punt over het uitsluiten van permanente bewoning is inderdaad in de regels opgenomen. Kun jij kijken naar de aangevulde toelicht en adviseren of het nieuwe plan met betreffende onderzoeken voldoende is aangepast en daarmee akkoord is, of dat er toch nog punten zijn welke leiden tot een zienswijze?

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

IDMS map voor het nieuwe plan: <https://idms/otcs/llisapi.dll/open/807478737>

Ik ontvang graag jouw advies, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: art.5.1-2e

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>; art.5.1-2e @pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vlietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDS map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [redacted] [art.5.1-2e](#)
M 06 [redacted] [art.5.1-2e](#)
E [redacted] [@pzh.nl](#)
[redacted] [art.5.1-2e](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 11:39
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Adviesvraag Stikstof - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

hoi art.5.1-2e

ik had je eerdere rapelletje ook al gezien, dacht dat ik had gereageerd, maar waarschijnlijk alleen in mn hoofd en niet werkelijk.

Er lijkt een nieuw advies van RHO adviseurs aan toegevoegd, daarin geven ze aan dat de natuurbescherming (ook stikstof) geen belemmering is voor de vergunningen en dus dit plan. Mijn eerdere opmerkingen waren vooral bedoeld om het plan te verbeteren , omdat er enkele kleine inconsequenties in zaten. Er is geen aanleiding voor een zienswijze.

Overigens:

De stikstof regeling staat nog steeds onder druk. Iedereen zit te wachten op de weer uitgestelde uitspraak over Porthos, dat gaat juist over die vrijstelling voor nbwet vergunningen voor aanleg en bouwwerkzaamheden, waar stikstof bij vrij komt. Zolang die er niet ligt is het roeien met de riemen die we hebben. En bestaat de discrepantie tussen een plan (moet je nu wel niet berekenen, en wat doe je dan met de eventueel benodigde Passende Beoordeling en agv daarvan weer een MER verplichting) irt die uitendelijke vergunningverlening die is vrijgesteld, waarme dat onderdeel dus geen belemmering vormt voor het uitvoeren van een plan.

Gelukkig is dit plan zo beperkt qua omvang en effect dat dit niet significant speelt.

Groet, art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 10:30
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag Stikstof - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi art.5.1-2e

Lukt het jou, gezien de zienswijze termijn, nog op korte termijn te kijken naar onderstaande?

Groet,
 art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:39
Aan: art.5.1-2e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Adviesvraag Stikstof - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Had jij al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jouw advies.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:18

Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh.nl>

Onderwerp: Adviesvraag Stikstof - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Wij hebben het OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ontvangen. Eerder hebben wij in het vooroverleg opmerkingen meegegeven ten aanzien Stikstof:

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwste versie van de Aeriustool. Deze tool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aeries kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig en correct te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ (stikstofdioxide) en dat er daarom nader onderzoek nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan NO_x (stikstofoxide), en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

Kun jij adviseren of het nieuwe plan met betreffende onderzoeken voldoende is aangepast en daarmee akkoord is, of dat er toch nog punten zijn welke leiden tot een zienswijze?

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

IDMS map voor het nieuwe plan: <https://idms/otcs/llisapi.dll/open/807478737>

Ik ontvang graag jouw advies, bij voorbaat dank.

Groet,

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan: art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e de Vogel <fl.de.vogel@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>; art.5.1-2e <art.5.1-2e@pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vlietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 11:51
Aan: [art.5.1-2e](#)
Onderwerp: RE: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord
Bijlagen: Afschrift_uitgifte_erfpacht_Vlietland.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste [art.5.1-2e](#)

Voor zover ik kan beoordelen zijn de bestemmingen als genoemd in artikel 13 van bijgevoegde overeenkomst voldoende overgenomen in het bestemmingsplan. Over de inhoud van de woningen kan ik niets zeggen omdat wij niet zover zijn gegaan die te omschrijven. @ [art.5.1-2e](#) ben je het eens met de 2 voorgaande opmerkingen? Ik hoor graag.

Groet
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 07:38
Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh. nl>
CC: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Onderwerp: RE: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Had jij al naar onderstaande kunnen kijken? Ik hoor graag jouw advies.

Groet,
[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)
Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:35
Aan: [art.5.1-2e](#) @pzh. nl>
CC: [art.5.1-2e](#) @ pzh.nl>
Onderwerp: OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Dank voor jouw eerdere berichten. Ik zou ook graag willen dat degenen die hier privaatrechtelijk bij betrokken zijn kijken naar het bestemmingsplan vanuit de erfpachtovereenkomst. Dus hetgeen jij vraagt zou ik juist graag van jou of eventueel Donald beantwoord zien worden. Ik kijk naar de publiekrechtelijke toets.

In de regels bij het bestemmingsplan is aangegeven welke functies worden toegestaan onder de bestemming recreatie. Er zit helaas geen inrichtingsplan bij, het hele gebied is aangegeven als recreatie, het is dus niet duidelijk waar wat komt.

In onder andere het volgende artikel 4 worden de functies aangegeven.

- Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Of de bestemmingen uit artikel 13 en 15.8 uit de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen zou ik dus graag van jullie horen, ik kan dit zelf onvoldoende nagaan.

Informatie:

Zie onderstaand voor het IDMS dossier van het vooroverleg met eerdere adviezen.

Het *nieuwe* ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl

Planidentificatie: NL.IMRO.1916.VlietlandNoord-ON01

IDMS map voor het nieuwe plan: <https://idms/otcs/lisapi.dll/open/807478737>

Ik ontvang graag jullie reactie, bij voorbaat dank.

Groet,

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh. nl>](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

Verzonden: maandag 9 mei 2022 10:31

Aan: [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl>](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

CC: [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl>](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

Onderwerp: FW: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#) vervolg van mijn bericht van zojuist. Zijn de bestemmingen zoals aangegeven in artikel 15.8 ook opgenomen? Het betreft daar door de provincie aan te leggen voorzieningen.

Groet

[art.5.1-2e](#)

Van: [art.5.1-2e](#)

Verzonden: maandag 9 mei 2022 10:24

Aan: [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl>](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

CC: [art.5.1-2e](#) [@ pzh.nl>](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

Onderwerp: RE: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Hoi [art.5.1-2e](#)

Ik ben net terug van verlof. Zijn de bestemmingen zoals opgenomen in artikel 13 van bijgaande akte correct verwerkt in het bestemmingsplan? Wij hebben met RCV ook een vaststellingsovereenkomst gesloten, die zal ik jou separaat mailen.

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

Groet,

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [redacted] [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)
M 06 [redacted] [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)
E [redacted] [art.5.1-2e](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: art.5.1-2e
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 12:16
Aan: art.5.1-2e
Onderwerp: RE: Vervolg OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

aha.... zie deze nu

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Verzonden: donderdag 2 juni 2022 13:49
Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>
CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>
Onderwerp: Vervolg OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste allen,

Dank voor jullie eerste reacties. Het OBP is inmiddels formeel bij ons ingediend en ik heb op basis van de aanpassingen ten opzichte van de vooroverlegreactie aanvullende adviezen uitgevraagd.

Een samenvatting van onze vooroverlegreactie en de reactie van de gemeente is als volgt:

Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

De provincie stelt in haar reactie de volgende punten aan de orde:

1. Door de bouw van de recreatiewoningen en de aanleg van de wallen zal het aantal parkeerplaatsen verminderen. De provincie vraagt hoe omgegaan wordt met compensatie.
2. in de toelichting ontbreekt een paragraaf over beeldkwaliteit.
3. De behoefte aan grondgebonden recreatiewoningen moet passen binnen de marktbehoefte en markt vraag naar aanleiding van actuele inzichten.
4. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.
5. De huidige toegangsweg moet worden omgelegd.
6. Met de komst van grondgebonden recreatiewoningen en het daarmee samenhangend groter ruimtebeslag zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn.
7. Provincie Zuid-Holland wijst er op dat voor fiets- en wandelroutes nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en dat in buffergebieden nieuwe ontwikkelingen bij dienen te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.
8. Onduidelijk is wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie in het gebied. Provincie Zuid-Holland vraagt om dit inzichtelijk te maken

9. In de toelichting moet worden aangegeven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Reactie

1. Het betreft hier geen nieuwe planologische ontwikkeling. Op basis van het geldende planologisch regime met onder meer 222 recreatiewoningen is de ontwikkeling van dit gebied al mogelijk. Aan het bestemmingsplan waarin dit voor de eerste keer mogelijk is gemaakt ligt een visie op de doorontwikkeling van het gehele recreatiegebied ten grondslag. De provincie zal nieuwe parkeerterreinen aanleggen ter compensatie van parkeerplaatsen die vervallen als gevolg van de onderhavige herinrichting. De nieuwe ontwikkelingen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. De overige parkeervraag zal op parkeerterreinen elders in het gebied opgelost worden.
2. Een paragraaf beeldkwaliteit wordt toegevoegd.
3. De behoefte aan grondgebonden recreatiewoningen is expliciet onderbouwd in paragraaf [2.2.3](#) van de toelichting. De behoefte aan grondgebonden recreatiewoningen is opnieuw bevestigd op basis van actuele inzichten uit een marktconsultatie vanuit de initiatiefnemer. Paragraaf [2.2.3](#) is naar aanleiding van deze overlegreactie aangevuld.
4. Een recreatiewoning is geen reguliere woning. Het permanente bewoning van een recreatiewoning is daarmee altijd strijdig met de bepalingen uit dit bestemmingsplan. Ten overvloede is naar aanleiding van deze overlegreactie een strijdig gebruikregel opgenomen. Daarmee wordt het permanent bewonen expliciet uitgesloten. Toekomstige nieuwe planologische kaders kunnen niet worden uitgesloten; deze worden immers getoetst aan de dan geldende beleidsopvattingen en deze zijn nu niet te voorzien.
5. Provincie Zuid-Holland draagt zelf zorg voor de omlegging van de toegangsweg. Deze aanpassing past binnen het bestemmingsplan.
6. Met de provincie zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de mate van openbaarheid. Dat staat los van de keuze van typologie van woningen.
7. In het recreatiegebied zijn diverse fiets- en wandelroutes voorzien. Zoals bij de uitgifte van gronden in erfpacht door de provincie in 2019 is voorzien, mogen delen van het recreatiegebied worden omheind en mag het recreatiewoningengebied afgesloten worden met een slagboom. De fiets- en wandelroutes blijven openbaar toegankelijk.
8. PZH is daarnaast teruggekomen op de ingediende vooroverlegreactie. Bij nader inzien is PZH van mening dat vanwege de diverse ontwikkelingen in het gebied het op dit moment niet realistisch is om een kruispuntberekening uit te voeren. Daarbij is gevraagd om een indicatie van de verkeersdruk van de wisseldagen te geven. Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf [5.4](#) van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt wat de wisseldagen als piekmomenten in de verkeersafwikkeling veroorzaken.

In de toelichting is een berekening van de verkeersbehoefte opgenomen. Er staat dat een deel van deze parkeerbehoefte binnen recreatiegebied Vlietland wordt opgelost (deels op eigen terrein en deels in het recreatiegebied).

Ook staat als motivatie opgenomen bij verplaatsing van de horeca naar het strand dat hier toch al een nieuw parkeerterrein wordt aangelegd. Terwijl voor de dagrecreant het aantal parkeerplekken nu al te weinig is. En straks na de herinrichting is het aantal plekken nog minder en is er meer parkeerbehoefte!

Kan je de gemeente verplichten deze nadere eisen te stellen. Alleen iets opnemen in een toelichting lijkt mij niet heel hard juridisch afdwingbaar?

Wij voorzien hier problemen met parkeren die worden afgewenteld op het gebied (weer een stukje groen wat straks gaat verdwijnen omdat er dan toch alsnog extra parkeerplekken moeten gaan komen!)

Groet

art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 14:48

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

CC: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: RE: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Goedemiddag art.5.1-2e

Dank voor je bericht, vooruitlopend op andere issues zou mijn voornaamste aandachtspunt zijn het parkeren. Gisteren stonden de bermen al vol en dan gaan er nog zo'n 400 plekken verdwijnen.

Stimuleert fietsgebruik zullen we maar zeggen.

Groet art.5.1-2e

Van: art.5.1-2e @ pzh.nl>

Verzonden: donderdag 5 mei 2022 12:39

Aan: art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>; art.5.1-2e @ pzh.nl>

Onderwerp: Concept OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste collega,

In het kader van het vooroverleg inzake het VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord ben je eerder betrokken geweest / heb je geadviseerd ten aanzien van dit plan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven dat het plan nu een fase verder gaat en zal het OBP bij ons worden ingediend. De

gemeente heeft het plan nu informeel al met ons gedeeld en het zal waarschijnlijk volgende week ter inzage komen te liggen.

Hierbij even ter kennisname. Als het plan bij ons is ingediend met de betreffende bijlagen zal ik jullie vragen of onze vooroverleg reactie voldoende is verwerkt en of er nog overige opmerkingen zijn.

Je kunt er alvast even naar kijken, mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Concept OBP:

"Bestemmingsplan Vietland" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794467917>

IDSM map VOBP en vooroverlegreactie zijn hier te vinden:

"DOS-2021-0008680 Gemeente Leidschendam-Voorburg VOBP Doorontwikkeling Vlietland Noord - Leidschendam" kan via de volgende koppeling worden geopend:

<https://idms/otcs/llisapi.dll/open/794560108>

art.5.1-2e

art.5.1-2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 art.5.1-2e

M 06 art.5.1-2e

E art.5.1-2e @g_zh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e]@leidschendam-voorburg.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 12:03
Aan: [art.5.1-2e]
Onderwerp: RE: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Bedankt [art.5.1-2e]

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e]
 Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
 06 - [art.5.1-2e]

Werkdagen: maandag t/m donderdag 08:30-17:00 uur, vrijdag 08:30-12:30 uur



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: [art.5.1-2e]@pzh.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 12:00
Aan: [art.5.1-2e]@leidschendam-voorburg.nl>
Onderwerp: RE: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e]

Bijgaand ook alvast digitaal.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



**provincie
Zuid-Holland**

T 070 441 [art.5.1-2e]
 M 06 [art.5.1-2e]
 E [art.5.1-2e]@pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Van: [art.5.1-2e](#) [@leids_chendam-voorburg.nl](#)>

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 11:13

Aan: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Dank je voor de update. Heb je de zienswijze misschien ook al vast digitaal voor me? Dan kan ik hem vast in ons plandossier toevoegen, het duurt soms even voor hij de per post verzonden versie in het postsysteem is ingeboekt en aan mij wordt toegewezen.

Vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)
Seniorjurist ruimtelijke plannen a.i.
06 - [art.5.1-2e](#)

Werkdagen: maandag t/m donderdag 08:30-17:00 uur, vrijdag 08:30-12:30 uur



**Leidschendam-
Voorburg**

 *Denk digitaal - is het nodig dat u deze mail print?*

Van: [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

Verzonden: woensdag 6 juli 2022 09:13

Aan: [art.5.1-2e](#) [@leids_chendam-voorburg.nl](#)>

Onderwerp: Zienswijze PZH - OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Beste [art.5.1-2e](#)

Zoals telefonisch besproken zou ik de gemeente op de hoogte houden over het indienen van een zienswijze met betrekking tot Doorontwikkeling Vlietland Noord. De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan, onze zienswijze heeft betrekking op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie. Op beide onderdelen vinden wij dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe het plan zich verhoudt tot de betreffende regelgeving.

De zienswijze is gisteren met de post verstuurd. Mocht de gemeente vragen hebben over de zienswijze en de verdere uitwerking dan treden wij graag met de gemeente in gesprek.

Met vriendelijke groet,

[art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#)

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening - Planadviseur

Afdeling Ruimte Wonen en Bodem | Bureau Beoordeling



T 070 441 [art.5.1-2e](#)

M 06 [art.5.1-2e](#)

E [art.5.1-2e@pzh.nl](#)

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Hoi [art.5.1-2e](#)

Uit de overzichtsuitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Art 1.1.1 onder i stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

6.1. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Daartoe kunnen blijkens de rechtspraak van de Afdeling onder meer behoren:

.....

een recreatiepark (uitspraak van 23 december 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3931](#) (Medemblik))

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

7. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:915](#) (Oldenzaal), en van 20 april 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1064](#) (Waalre)).

Bevindingen

Ik ben het er wel mee eens dat t.o.v het voorgaande plan, de beheersverordening uit 2017, het aantal recreatiewoningen niet toeneemt. Als ik de verbeeldingen vergelijk en kijk naar de omvang van de verblijfsrecreatieve doeleinden uit de Beheersverordening uit 2017 dan lijkt het nieuwe plangebied in totaal nagenoeg dezelfde omvang te hebben. Het onderscheid tussen gestapelde en niet gestapelde recreatiewoningen acht ik van ondergeschikt belang. Er valt in dit geval goed te motiveren dat hier geen sprake is van een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art 3.1.6 lid 2 Bro en art 6.10 Omgevingsverordening.

Wat betreft het Provinciale standpunt ten aanzien van: "Grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, zoals een verblijfsrecreatiepark, een golfbaan of een jachthaven, beschouwt de provincie in het algemeen als vormen van buitenstedelijke recreatie"

De Afdeling Bestuursrechtspraak laat in de jurisprudentie echter een iets andere lijn zien wat betreft de vraag of er sprake is van BSD of buiten BSD. NB Het is goed om vooraf op te merken dat wij in de Omgevingsverordening geen *eigen* definitie van (buiten) BSD hanteren. Ik zou de bovenstaande zin in de vooroverlegreactie niet zo opschrijven.

Over art 1.1.1. h Bro.

10.1. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op

grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1340](#) (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. [ECLI:NL:RVS:2015:1581](#) (Papendrecht)).

10.2. Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is aan te merken. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd (uitspraak van 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4654](#) (Lansingerland)).

Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4654](#) (Lansingerland) en van 29 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1340](#) (Veghel)).

De dikgedrukte passage hierboven in r.o. 10.2 is interessant omdat hieruit blijkt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden uit de Beheersverordening 2017 nog niet hoeven te zijn gerealiseerd.

Er is ook jurisprudentie over verblijfsrecreatieparken

*De Afdeling oordeelt dat in dit geval sprake is van bestaand stedelijk gebied. Onder verwijzing naar vaste jurisprudentie overweegt de Afdeling dat bij de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied moet worden uitgegaan van hetgeen planologisch is toegestaan op grond van het voorheen geldende plan. Het voorheen geldende plan maakte een omvangrijk recreatiepark met maximaal 500 recreatiewoningen mogelijk en voorzag daarmee in een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing **ten behoeve van dienstverlening** (zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro). Het plangebied vormt bestaand stedelijk gebied. En daarmee hoeft niet meer te worden getoetst aan de derde trede. De beroepsgrond van appellanten dat geen sprake is van een passende ontsluiting, blijft onbesproken.*

Met andere woorden: er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en er is in juridische zin sprake van bestaand stedelijk gebied.

Dient de behoefte aan deze recreatieve ontwikkeling nader te worden onderbouwd.?

Er geldt geen ladderplicht op grond van art 3.1.6 Bro of op grond van art 6.10 Omgevingsverordening. Wel dient in algemene zin in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte onderbouwd te worden (los van de ladderplicht). Dient de behoefte op grond van ons recreatiebeleid te worden aangetoond (zie advies van [art.5.1-2e](#)). Daar is wel een aanknopingspunt voor te vinden in ons Omgevingsbeleid, dus prima om dit in de vooroverlegreacatie mee te nemen, maar hiervoor geldt geen doorwerking via de Omgevingsverordening.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2022-798835336
DOS-2021-0008680
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA Leidschendam

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het
voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling
Vlietland Noord

Geacht college,

Inleiding

Op 21 december 2021 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Recreatiewoningen

In aanpassing op het oorspronkelijke plan, waarin sprake was van een mix van 120 gestapelde recreatiewoningen, 102 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning, gaan de huidige plannen uit van uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



In het beoogde recreatiepark zullen maximaal 222 grondgebonden recreatiewoningen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd. De vigerende beheersverordening gaat ook uit van 222 recreatiewoningen. Met voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een nieuw plan zoals bedoeld in art. 6.8 van de verordening en dient daarmee aan de verordening te worden getoetst.

De provincie vindt het van belang dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt onderbouwd en regionaal afgestemd. Wij zien graag terug of deze ontwikkeling met uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen past binnen de marktbehoefte en marktvraag (toeristisch-economisch gezien) naar aanleiding van actuele inzichten.

Een verblijfsrecreatiepark definiëren wij als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het beleid rondom recreatiewoningen is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het uitsluiten van permanente bewoning of functiewijziging naar wonen dient expliciet in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen. Het plangebied ligt in beschermingscategorie 2, Groene buffer. Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. In de kwaliteitskaart is dit gebied al grotendeels aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dus is de functie in lijn met de gewenste invulling van deze locatie.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit verbetert dan wel gelijk blijft. Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit nemen we de huidige situatie ter plaatse als uitgangspunt. De huidige invulling van het terrein wordt gekenmerkt door ligweides en bosgebied, met een aantal doorlopende wandel- en fietspaden. Ook is hier een openbare parkeerplaats gesitueerd en moet de huidige toegangsweg omgelegd worden.

Met de komst van de recreatiewoningen zal een groot gedeelte van het gebied niet meer openbaar toegankelijk zijn. Dit is een flinke inbreuk op het huidige gebruik en de huidige beleving van het recreatiegebied Vlietland. Nu maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling in de publieke ruimte op deze locatie al mogelijk. De verandering van de invulling van het plan naar meer grondgebonden woningen en daarmee samenhangend een groter ruimtebeslag is wel anders.

De schaal van de impact is zodanig dat we hier spreken van een aanpassing. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding in de omgeving rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden stelt dat recreatiegebieden een recreatief karakter hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving

moeten passen. Een richtpunt voor fiets- en wandelroutes benoemt dat nieuwe obstakels en omwegen in het recreatieve netwerk voorkomen dienen te worden en in buffergebieden dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Voor een klein gedeelte, nabij de haven en het huidige Zwethpad, gelden ook de richtpunten voor recreatiegebied. Behoud en versterken van de kwaliteit ter plaatse als ook de openbaarheid mogen hier niet in het gedrang komen.

Wij geven de gemeente het advies mee om het nieuwe artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bij het besluitvormingsproces te betrekken, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 2 februari 2022 en nadien bekend gemaakt. Er dient te worden aangegeven hoe er toepassing wordt gegeven aan art. 6.9 van de verordening waarbij bij recreatiegebied onder andere onderbouwd dient te worden dat de ontwikkelingen geen beperking opleveren voor de openbare toegankelijkheid van het gebied en er dient rekening gehouden te worden met het huidige gebruik van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling gericht zijn op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moet de ontwikkeling passen bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.

Of het plan aan de richtpunten voldoet is nu niet inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Waarbij hier onder andere de richtpunten voor groene buffer, verblijfsrecreatiegebieden, fiets- en wandelroutes en recreatie (klein gedeelte nabij de haven en het huidige Zwethpad) van belang zijn.

Om dit goed te kunnen beoordelen vragen we daarom om een motivering waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn beschreven en de effecten van de ontwikkeling daarop. Een dergelijke onderbouwing (beeldkwaliteitsparagraaf) mist in het bestemmingsplan. We verzoeken daarom om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft en hoe er rekening is gehouden met de groene kwaliteiten, hoe de continuïteit van de recreatieve routes om en door het gebied zijn gewaarborgd en of er passende overgangen met de omgeving wordt voorzien. Onduidelijk is hoe de gebiedsovergang tussen openbaar recreatiegebied en het recreatiepark zal verlopen. In het vigerende plan zijn overgangen duidelijk gemarkeerd door middel van een watergang tussen het recreatiepark en het openbare recreatiegebied. Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van de overgangen dient dit beter te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In deze situatie is geen overschrijding van het groepsrisico en daarom is geen sprake van een provinciaal belang ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt echter na de invoering van de omgevingswet in een brand- en/of explosieaandachtsgebied en mogelijk gifwolkaandachtsgebied. Het is aan te bevelen in het voorontwerpbestemmingsplan al rekening te houden met deze aandachtsgebieden. De wettelijke verplichtingen staan beschreven in art. 5.15 van het BKL en Bijlage VI.

Verkeer

Er is een relatie met provinciale wegen, met name daar waar de Hofvlietweg aansluit op de kruisingen tussen N206 en A4. Uit de verkeersparagraaf (5.4) van de toelichting wordt het niet direct duidelijk of de rotonde N206 – Hofvlietweg – A4 de extra verkeersproductie ook kan verwerken. Er wordt gesproken over 2154 mvt/etmaal, die allemaal via deze rotonde afgewikkeld moeten worden. Het advies is om op zijn minst een berekening met de meerstrooksrotondeverkenner uit te laten voeren zodat helderheid verschaft kan worden of er wel of geen knelpunt gaat ontstaan. Op het moment dat deze rotonde het verkeer namelijk niet goed zou kunnen verwerken heeft dat direct impact op zowel het regionale als landelijke wegennet.

In de toelichting wordt aangegeven dat vrijdag en maandag de drukste dagen zullen zijn omdat dit wisseldagen zijn van het recreatiepark. Er wordt nu alleen een werkdag gemiddelde genoemd, maar wordt er ook gesteld dat de maandag en vrijdag eigenlijk maatgevend zullen zijn. Dat vraagt nog om een verdere verdiepingsslag van de verkeersgeneratie op de maatgevende momenten in relatie tot in- en uitchecktijden.

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.

Stikstof

Hierbij willen wij een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Zoals wordt aangegeven in het plan moeten de Aeriusberekeningen nog uitgevoerd worden met de nieuwste versie van de Aeriustool. Deze tool wordt regelmatig aangepast, de huidige aanpassingen in Aeries kunnen ertoe leiden dat de berekende stikstofdeposities hoger uitvallen dan nu. Mochten er dan als gevolg van die nieuwe berekeningen wel deposities zijn, dan is aantasting van de instandhoudingsdoelen in het geding en is een Passende Beoordeling en MER aan de orde.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat nu dat het Natura 2000 gebied Meijndel op ca 5,7 km afstand ligt. In Bijlage 7 bij de toelichting staat dat deze afstand 12,5 km bedraagt. Wij adviseren deze afstanden eenduidig en correct te vermelden.

In paragraaf 5.5, Luchtkwaliteit, staat vermeld dat extra verkeer in betekende mate tot een toename zorgt van NO₂ (stikstofdioxide) en dat er daarom nader onderzoek nodig is naar de uitstoot in relatie tot de luchtkwaliteit. Er zijn dus twee extra berekeningen aangekondigd: uitstoot en daaraan gerelateerde depositie in N2000 gebied en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Nu is NO₂ niet gelijk aan NO_x (stikstofoxide), en is depositie op een grote afstand heel wat anders dan luchtkwaliteit ter plekke, wij adviseren de berekeningen die erachter zitten naast elkaar te leggen om te bezien of dezelfde berekeningsuitgangspunten zijn gebruikt (bijvoorbeeld het aantal verwachte verkeersbewegingen). Een controle bij die nieuwe berekeningen op de invoer kan immers helpen het plan extra standvastig te maken.

3D-Ordening te Vlietland Noord

In de paragraaf *'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond'* van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4.) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond wordt daarbij aangeduid als 3D-Ordening. Het provinciaal belang is gelegen in het op een rechtvaardige manier benutten van potenties van bodem en ondergrond voor de maatschappelijke opgaven op regionale schaal. Daarmee beoogt Provincie Zuid-Holland – in samenwerking met andere overheden – om 3D-Ordening standaard en structureel onderdeel te laten worden van alle relevante ruimtelijke planprocessen in Zuid-Holland.

In paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord wordt aangegeven dat de bodem van beoogde recreatiepark bestaat uit een 'kleidek op veen, klei op veen en lichte klei met homogeen profiel'. In de daaropvolgende paragraaf 5.3 'Bodem' wordt de gebruikelijke toelichting gegeven op de milieu-hygiënische bodemkwaliteiten ter plaatse. Daarbij wordt nog niet aangegeven (in) hoe(verre) de kwaliteiten van bodem en ondergrond – met klei en veen langs de randen van een voormalige zandwinput – mede bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden voor realisatie van 222 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en enkele centrale voorzieningen. In het daaropvolgende Hoofdstuk 6 'Cultureel erfgoed' en bijbehorend *Archeologisch vooronderzoek* (Bijlage 1, nog daterend van 'Januari 2007') wordt vervolgens alleen ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden, maar niet op de (eventuele) aardkundige en landschappelijke waarden in het plangebied. Op basis van voorgaande constateren wij dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord geringe invulling geeft aan 3D-Ordening, ofwel 'duurzaam beschermen, benutten en beheren van kwaliteiten bodem en ondergrond'. Wij adviseren om dit alsnog te doen en verwijzen voor betreffende kennis en expertise naar de *Omgevingsdienst West-Holland*. Daarmee samenhangend attenderen wij op de webpagina's van [PZH / onderwerpen / ruimte / bodem-ondergrond / 3D-Ordening](#), [Samen de diepte in / Bodembeheer van de toekomst](#) en [Klimaatadaptatie Nederland: Bodem en Ondergrond](#).

Klimaatadaptatie te Vlietland Noord

In relatie tot voorgaande alinea over 3D-Ordening attenderen we ook op art. 6.50 *'Risico's van klimaatverandering'* van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Aan paragraaf 5.2 'Water' van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord zijn twee alinea's toegevoegd met voorbeelden van klimaatadaptatieve maatregelen en/of voorzieningen, maar het voorontwerp bestemmingplan geeft nog geen inzicht (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, danwel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde recreatiepark. Wij verzoeken om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Datum
Zie verzenddatum
linksonder
Ons kenmerk
PZH-2022-798835336
DOS-2021-0008680

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

[art.5.1-2e](#)

[art.5.1-2e](#) Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Voorstel voor Besluitvorming Mandaat AR12

Besluitnummer

PZH 2022 811115984 DOS 2022
0003451

Afdeling

Ruimte, Wonen en Bodem

Ambtenaar

art.5.1-2e
T 070 441 art.5.1-2e
K

Leidinggevende: art.5.1-2e Strategisch leider

Besliser: art.5.1-2e Strategisch leider

Status
A Openbaar

Eindtermijn
6 juli 2022

Onderwerp

Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Bijlagen

Zienswijze OBP Doorontwikkeling Vlietland Noord

Inhoud van het voorstel**1 Ontwerpbesluit**

1. Vast te stellen de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Doorontwikkeling Vlietland Noord.

2 Korte voorgeschiedenis

De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan op dinsdag 21 december 2021 toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een overlegreactie op het plan is toen in samenwerking met afdeling Programma's en Projecten opgesteld. Bij de beoordeling zijn ook de vakafdelingen betrokken (Ruimte, Recreatie, Water & Groen, Mobiliteit & Milieu, Ruimtelijke kwaliteit en Ontwikkeling & Grondzaken).

Gezien het feit dat het bestemmingsplan gronden betreft die de provincie in eigendom en t.b.v. de ontwikkeling van de recreatiewoningen in erfpacht heeft gegeven, is de concept-reactie voorgelegd in het PO Sport en Recreatie van 7 februari 2022.

De overlegreactie ging in op de volgende onderwerpen:

Recreatiewoningen, Ruimtelijke kwaliteit, Verkeer, Externe veiligheid, Stikstof, 3D-ordening en Klimaatadaptatie.

Op 27 mei 2022 is het e-formulier bij ons ingediend voor het ontwerpbestemmingsplan

en ligt het plan vanaf dan ter inzage tot en met 7 juli 2022.

3 Onderwerp in kort bestek

In het kader van het vooroverleg is bij brief van 8 februari 2020 aangegeven dat het plan op onderdelen onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college van de gemeente verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Ten aanzien van de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Klimaatadaptatie hebben is geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Dit omdat ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de relevante richtpunten, daarmee is niet gemotiveerd en geborgd dat de uitwerking van het plan voldoende rekening houdt met deze richtpunten. Er wordt verzocht om een uitgebreide toelichting dat de voorgenomen inrichting beschrijft, hoe de ontwikkeling rekening houdt met de relevante richtpunten en de borging daarvan in de uitvoering.

Ook geeft het ontwerpbestemmingplan nog geen inzicht in de risico's van klimaatverandering en (in) hoe(verre) mogelijke risico's kunnen worden voorkomen en/of beperkt, dan wel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van het beoogde recreatiepark. Ook hier wordt verzocht dit inzichtelijk te maken.

4 Relatie met andere (interne) beleidsterreinen

De inhoud van de zienswijze is afgestemd met Ruimtelijke kwaliteit en ten aanzien Klimaatadaptatie.

5 Bestuurlijke aspecten

Betrokkenheid van de provincie bij Vlietland

Het plangebied valt binnen provinciaal eigendom. Over de ontwikkeling van dit gebied heeft de provincie, vanuit haar private rol, in het verleden afspraken gemaakt die het realiseren van de recreatiewoningen mogelijk maakt. Onderdeel daarvan is het in erfpacht geven van de grond ten behoeve van de ontwikkeling. De betrokkenheid vanuit de provinciale private rol speelt bij de toetsing van het bestemmingsplan geen rol, de provincie beoordeelt dit plan zoals ze andere plannen beoordeelt.

6 Consequenties

Juridische consequenties

De zienswijze dient als juridische basis voor een eventuele reactieve aanwijzing.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties.

Personele en organisatorische consequenties

Niet van toepassing.

Communicatie

Geen bijzonderheden.

7 Vervolgprocedure

Na vaststelling van de zienswijze zal deze worden verzonden aan de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg.