

Dutch Lake Residence

Dutch Lake Residence CV

p/a
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam

Gemeenteraadsleden Leidschendam-Voorburg
p/a
Griffie Leidschendam-Voorburg

Betreft: Ontwikkeling recreatiewoningengebied Dutch Lake Residence in Vlietland

Amsterdam, 19 januari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad Leidschendam-Voorburg,

Aanleiding voor deze brief

De ontwikkeling van recreatiewoningen Dutch Lake Residence (DLR) in Vlietland is de afgelopen maanden veelvuldig onderwerp van gesprek geweest in de lokale media en politiek. Aanleiding daarvan is de beoogde wijziging op onderdelen van het vigerende bestemmingsplan waarbinnen de ontwikkeling van o.a. 222 recreatiewoningen reeds bestemd is.

Wij beseffen goed dat er veel vragen en zorgen zijn wanneer een vertrouwd gebied verandert. Het feit dat onrust en weerstand ontstaat door verandering van de bestaande situatie is ons niet vreemd. Het is een begrijpelijke reactie. Helemaal als de indruk gewekt wordt dat de recreatiewaarde van Vlietland ernstig aangetast zou worden als gevolg van de bouw van de recreatiewoningen. In deze fase is contact met elkaar op basis van juiste informatie daarom erg belangrijk.

Op 23 september jl. zijn wij mede daarom te gast geweest op uw gemeentehuis om aan gemeenteraadsleden van Voorschoten, Leiden en Leidschendam-Voorburg alsook aan statenleden van de Provincie Zuid-Holland (PZH) tekst en uitleg te geven over onze plannen, ambities, rechten en plichten. Tijdens deze bijeenkomst hebben ook PZH en de ruimtelijke ordeningsjurist van de gemeente Leidschendam-Voorburg, toelichting gegeven op de situatie, plannen en intenties.

Ook hebben diverse lokale initiatieven, zoals het Burgerinitiatief Vlietland, actie ondernomen om meer duidelijkheid te krijgen over de ontwikkeling door daarover kritische vragen te stellen. Aan ons, maar zeker ook aan de gemeente Leidschendam-Voorburg en PZH. Naast diverse gesprekken heeft dat onder andere geleid tot de zorgvuldige beantwoording van meer dan 90 vragen door de gemeente Leidschendam-Voorburg, PZH en DLR op 6 december jl. die per brief zijn toegestuurd aan het Burgerinitiatief.

Ondanks genoemde gesprekken, interactie en beantwoording van vragen constateren wij dat er nog steeds onjuiste en misleidende informatie wordt verspreid die geen recht doet aan de feiten, de juridische status van het gebied en onze ambitie voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Ook wordt ons duidelijk dat veelal onbekend is wat de

Dutch Lake Residence

rechten en plichten zijn van DLR, zoals onder andere vastgelegd in de – mede door PZH ondertekende – erfpachtovereenkomst en het vigerende bestemmingsplan.

In het oog springend voorbeeld hiervan is de voortdurende herhaling van de onjuiste stelling dat het nog een publiekrechtelijke optie is te besluiten het betreffende gebied níet te bestemmen voor het ontwikkelen van recreatiewoningen. Dat is geen optie; de bouw van 222 recreatiewoningen is al in het vigerende bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2005, planologisch mogelijk gemaakt, geheel conform de doelstelling en het beleid van PZH. Daarnaast heeft PZH het gebied voor meer dan 100 jaar in erfpacht uitgegeven aan Recreatiecentrum Vlietland BV (RCV) en ondererfpacht aan DLR, conform de daarop rustende bestemming. Het gebied is reeds meer dan twee jaar geleden uitgegeven aan DLR en zij kan daar, binnen de kaders van de huidige bestemming en de erfpachtovereenkomst, direct over beschikken en een recreatiewoningengebied realiseren.

De weerstand tegen het partieel aangepaste ontwerp bestemmingsplan manifesteert zich in een eenzijdige stroom informatie. Want wie leest er in de media iets over de grote kwalitatieve verbeteringen van het gebied door deze ontwikkeling? Dat er minder gestapelde bouw zal plaatsvinden waardoor een hogere kwaliteit kan worden bereikt? Dat er meer ruimte voor water wordt gemaakt? Over de alleen maar toenemende interesse in het gebied vanuit de veelal lokale en regionale omgeving? Welke krant pikt op dat er naast de digitale petitie tégen verandering, ontzettend veel enthousiaste reacties vóór zijn? Wie spreekt zich in de pers uit voor het feit dat deze ontwikkeling naast veiligheid en duurzame flora en fauna, een enorme impuls aan recreatie(economie) en ontspanning voor de regio naar het gebied brengt?

Met deze brief willen wij onze zorgen uiten over de verspreiding van onjuiste en eenzijdige informatie over de ontwikkeling van Dutch Lake Residence én u informeren. Wij nodigen u uit kennis te nemen van de deze informatie, onze visie op het gebied en de kwalitatieve verbeteringen van Vlietland. Tenslotte informeren wij u over de consequenties wanneer de beoogde partiële bestemmingsplanwijziging niet op korte termijn lukt.

Ambities en doelen van de Provincie en de gemeente voor Vlietland

De indruk ontstaat dat bij veel mensen die zorgen hebben over de realisatie van de nieuwe voorzieningen in Vlietland (waaronder 222 recreatiewoningen), niet of onvoldoende bekend is dat het initiatief hiertoe genomen is door de provincie Zuid-Holland (PZH) als eigenaar van Vlietland. Daarom een korte schets van de situatie.

Vlietland (circa 300ha groot) is vanaf 1968 ontstaan als gevolg van de zandwinning ten behoeve van o.a. wegenbouw. Vanaf 1984 heeft het gebied zich ontwikkeld tot een populair watersport- en recreatiegebied met een groot en divers recreatief aanbod. In het uiterste zuidwesten van Vlietland is een natuurgebied gerealiseerd in de vorm van een krekengebied.

Door PZH is vanaf de jaren '80 aangestuurd op een betere en veiligere invulling van een gedeelte van Vlietland, het gebied Vlietland Noordoost (ca. 70ha). Onderdeel van deze sturing is het in 2005 bestemmen van een deel van Vlietland Noordoost voor recreatiewoningen in het (nu vigerende) bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005. De recreatiewoningenbestemming van dit gebied van circa 22ha moet leiden tot een intensiever gebruik van het gebied, het hele jaar rond. Dit doel wordt ook bevestigd in onder andere de volgende beleidsstukken:

- Streekplan van Provincie Zuid-Holland

Dutch Lake Residence

- Ontwikkelperspectief Vlietland dd. 25-03-2021 (opgesteld in opdracht van PZH)
- Coalitieakkoord Leidschendam-Voorburg 2022 - 2026: "Vlietland is een belangrijk recreatiegebied, mede door de bouw van recreatiewoningen en extra voorzieningen."

Het gebied van 22 ha dat voor recreatiewoningen is bestemd, is door PZH aan RCV/DLR voor meer dan 100 jaar in (onder)erfpacht uitgegeven met diverse randvoorwaarden en rechten zoals:

- Openbaar toegankelijke fiets- en voetpaden die het gebied doorkruisen
- Verbinding en aansluiting op het omliggende landschap
- De bestemming voor de realisatie van o.a. 222 recreatiewoningen

De ontwikkeling van DLR zal na de beoogde bestemmingswijziging tot een bebouwd oppervlakte leiden van maximaal 17.760 m² grondoppervlakte. Dat is ca. 8% van het aan DLR in ondererfpacht uitgegeven gebied en dus ca. 2,5% van het gebied "Vlietland Noordoost" en dus ca. 0,6% van het gehele Recreatiegebied Vlietland.

Het is een misverstand dat het DLR is die nu de ambitie heeft dit gebied voor deze functie te bestemmen en ontwikkelen. Integendeel, het is een weloverwogen reeds sinds 2005 genomen besluit van PZH en de gemeente Leidschendam-Voorburg om dit gebied als zodanig te bestemmen. Het is de ambitie van DLR om binnen de gegeven randvoorwaarden de bestemde functie op een kwalitatief hoogwaardige manier te realiseren, die bovendien past in de huidige tijd.

Visie en ambitie DLR

DLR werkt sinds 2019 aan de ambitie om een hoogwaardig groen en waterrijk gebied met 222 grondgebonden recreatiewoningen te maken in een openbaar toegankelijke omgeving dat opgaat in het omliggende landschap. Belangrijke kenmerken van die ambitie zijn onder meer:

- Openbare fiets- en wandelpaden die verbonden zijn met de omliggende paden in Vlietland;
- Natuurlijke overgangen tussen de omgeving en het gebied, maar ook tussen diverse vormen van flora en fauna;
- Zo min mogelijk collectieve voorzieningen binnen het gebied: in de directe omgeving is ruim voldoende kwalitatief aanbod;
- Duurzame recreatiewoningen die opgaan in het landschap in zowel vorm, kleur als materiaalgebruik;
- Verjongen en diversifiëren van het bomenbestand voor een toekomstbestendig gebied voor flora en fauna;
- Lage dichtheid van bebouwing met ook binnen het plan natuurlijke overgangen;
- Klimaat adaptief gebied met zo min mogelijk verharding;
- Toevoegen van ondiepe watergangen met natuurvriendelijke oevers (zachte waterkanten) waar veel ruimte ontstaat voor nieuwe flora en fauna;
- Divers recreatief aanbod het gehele jaar rond voor een veiliger Vlietland op ieder moment van de dag;
- Doelgroep focus: lokaal en regionaal (Nederland).

Deze ambities worden gesterkt door de onverminderde interesse en input die wij krijgen via onder andere de website www.dutchlakeresidence.nl. Want het aantal geïnteresseerden groeit gestaag. Op dit moment zijn er ruim 2500 geïnteresseerden, waarvan verreweg de meesten concrete gegevens met ons delen over hun behoeften. Dit nog voordat wij überhaupt met verkoopinformatie de markt hebben benaderd.

Dutch Lake Residence

Opvallend is dat een groot deel van deze geïnteresseerden uit de lokale omgeving van Vlietland en de regio komen; juist uit de directe omgeving is veel interesse in een recreatiewoning in Dutch Lake Residence. Zowel via deze weg als in gesprek met mensen die ons benaderen, delen mensen hun enthousiasme met ons over het feit dat er met aandacht een kwalitatieve invulling wordt gegeven aan het gebied op de manier waarop zowel PZH als de gemeente Leidschendam-Voorburg dit deel van Vlietland heeft bedoeld en bestemd.

Kaders en rechten

Bovenstaande ambities worden uiteraard gerealiseerd binnen de gestelde kaders.

In de eerste plaats is daar de politiek-bestuurlijk besluitvorming vanaf 2005 binnen de PZH als de Gemeente Leidschendam-Voorburg om het betreffende deel van Vlietland aan te wijzen en te bestemmen voor intensieve recreatie. Dit is in diverse beleidskaders terug te vinden zoals hierboven reeds aangehaald.

Op basis van het geformuleerde beleid en bekrachtigde bestemming, is het gebied aan RCV/DLR in een recht van (onder)erfpacht uitgegeven door PZH. Hierdoor heeft DLR het recht om 222 recreatiewoningen conform vigerend bestemmingsplan te ontwikkelen en realiseren. Met dat recht gaan ook plichten gepaard, waaronder de verschijningsvorm, aantallen, oppervlakte van de te bouwen opstallen en de voor langzaam verkeer toegankelijkheid van het gebied alsook het verbod op permanente bewoning. Uiteraard zal DLR zich te allen tijde houden aan deze en andere verplichtingen die zij is aangegaan.

Het is de keuze van DLR om de huidige bestemming op beperkte onderdelen te wijzigen om te komen tot een hoogwaardiger plan met grondgebonden woningen die veel natuurlijker opgaan in het landschap dan de nu bestemde meerlaagse appartementengebouwen. Dat raakt nog een hardnekkig misverstand, namelijk dat de invulling van het aan DLR uitgegeven gebied in Vlietland Noordoost een blanco vel is waaraan PZH, gemeente en bewoners gezamenlijk invulling kunnen geven. Echter, het gebied is door eigenaar PZH aangewezen als plek voor intensieve recreatie en passend daarbij door de gemeente bestemd met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van 222 recreatiewoningen. PZH heeft het gebied met dat doel in (onder)erfpacht uitgegeven aan DLR en haar daarmee de rechten gegeven het gebied als zodanig tot ontwikkeling te brengen.

Dialoog en participatie na bestemmingsplanwijziging

Om verdere misverstanden weg te nemen en te voorkomen over de ontwikkeling van Dutch Lake Residence, willen wij benadrukken dat wij te allen tijde beschikbaar zijn voor de dialoog en het geven van tekst en uitleg. Ook herhalen wij hierbij de uitnodiging die wij bij onze presentatie op 23 september jl. deden: na vaststelling van de gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan, organiseren wij graag een brede interactie met geïnteresseerden en geven wij betrokkenen de gelegenheid om input te leveren voor het inrichtingsplan van het recreatiewoningengebied.

Tenslotte: ontwikkeling en realisatie binnen het huidige bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan uit 2005 is het recht opgenomen om 120 meerlaagse appartementen te realiseren in het gebied. Het is onverminderd onze bedoeling deze gestapelde recreatiewoningen om te zetten in grondgebonden recreatiewoningen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze wijziging kwalitatief hoogwaardiger is voor het landschap, flora & fauna en niet in de laatste plaats vanuit het perspectief van de vele huidige gebruikers van recreatiegebied Vlietland. Wij willen benadrukken dat dit een keuze is vanuit

Dutch Lake Residence

kwaliteit en visie. Ook hierover wordt onjuiste informatie verspreid: het zou voor DLR bedrijfsmatig minder of zelf niet interessant zijn te ontwikkelen binnen de huidige mogelijkheden. Dit is niet zo. Doorontwikkelen van het gebied met het vigerend bestemmingsplan is voor ons bedrijfseconomisch gelijkwaardig, maar grondgebonden recreatiewoningen hebben voor de (beeld)kwaliteit van het landschap de voorkeur.

Door onder andere de groeiende stroom aan onjuiste en eenzijdige informatie over deze ontwikkeling, constateren wij gebrek aan voortgang van de besluitvorming over de partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Helaas zien wij ons hierdoor genoodzaakt de ontwikkeling van een plan met daarin 120 meerlaagse appartementen binnen de huidige vigerende bestemming uit 2005, in gang te zetten. Indien de beoogde wijziging in het eerste kwartaal van 2023 niet in zicht komt, besluiten wij het gebied definitief te ontwikkelen binnen het vigerende bestemmingsplan. Het is voor DLR niet mogelijk om langer te wachten met deze keuze.

Met vriendelijke groet,
Namens Dutch Lake Residence,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, somewhat abstract scribble. The signature on the right is more legible, appearing to read 'P.W. de Rooij' with a large initial 'P' and 'W'.

M.S. Heijn
Directeur

P.W. de Rooij
Directeur

Bijlage: samenvatting concept masterplan Dutch Lake Residence

Een afschrift van deze brief zal worden gestuurd aan het College van Burgermeester & Wethouders van de Gemeente Leidschendam Voorburg.