

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
4 juli 2023

Ons kenmerk
PZH-2023-836158633
DOS-2007-0007332

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Vorbereiding infrastructurele aanpassingen in recreatiegebied Vlietland

Geachte Statenleden,

Van alle recreatiegebieden in Zuid-Holland heeft de provincie er twee in bezit, die er qua omvang uitspringen: het Bentwoud (800 ha) en Vlietland (300 ha). Hier gaat het om Vlietland, dat per jaar circa 1 miljoen bezoekers ontvangt. De provincie heeft op grond van de met de erfpachtovereenkomst met de erfpachter een contractuele verplichting om de infrastructuur in het noorden van Vlietland aan te passen. De wijze waarop wij aan deze verplichtingen willen gaan voldoen, laat zich het beste begrijpen met kennis van de voorgeschiedenis. Daarom eerst een schets van die voorgeschiedenis, mede gelet op het feit dat veel statenleden nieuw zijn.

Voorgeschiedenis

Vlietland is in 1983 door de provincie gekocht van Volker Stevin. Deze aannemerscombinatie heeft in de periode 1968 tot 2001 zand gewonnen in de voormalige polder, met als gevolg dat er twee diepe plassen ontstonden: de Noordplas en de Meeslouwerplas.

Bij de verkoop van het gebied aan de provincie heeft Volker Stevin bedongen dat de exploitatierechten in haar bezit bleven. Die rechten zijn datzelfde jaar door Volker Stevin verkocht aan Recreatiecentrum Vlietland B.V. (RCV). In 1986 werd een deel van Vlietland (circa 11. Ha) aan RCV in erfpacht uitgegeven, gevolgd door latere kleinere erfpachtuitgiftes. In de jaren '90 ontstond het plan om de recreatieve voorzieningen in Vlietland substantieel uit te breiden. Maart 1995 stemde de Commissie Groen van Zuid-Holland (later bekrachtigd door het College van Gedeputeerde Staten) in dat kader in met het Masterplan Vlietland dat voorzag in de realisatie en exploitatie van een groot aantal recreatieve voorzieningen waaronder de ontwikkeling van recreatiewoningen. Vervolgens heeft de gemeente Leidschendam in augustus 2005 het bestemmingsplan Vlietland Noordoost 2005 vastgesteld en hebben Provincie en RCV in december 2006 een overeenkomst tot vestiging van erfpacht Recreatiegebied Vlietland gesloten.

Het noordelijk deel van Vlietland is ter uitvoering van deze overeenkomst (en een in 2017 gesloten (wijzigings)overeenkomst) in 2019 door de Provincie in erfpacht uitgegeven aan RCV ten behoeve van de ontwikkeling van (in totaal) 222 recreatiewoningen. Door RCV is een groot deel van deze gronden met instemming van de Provincie door RCV in ondererfpacht uitgegeven aan Dutch Lake Residence (DLR), een projectontwikkelaar die de 222 grondgebonden recreatiewoningen wil bouwen.

Het bestemmingsplan van 2005, waarvoor Leidschendam-Voorburg het bevoegd gezag is, staat een dergelijke ontwikkeling toe, met dien verstande dat in dit bestemmingsplan nog voorzien werd in een deel gestapelde bouw. Op dit moment loopt een partiële herziening van het bestemmingsplan om tegemoet te komen aan de wensen van DLR tot het bouwen van 222 grondgebonden woningen. Wij verwachten dat niet eerder dan in december 2023 het bestemmingsplan in de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg zal worden behandeld.

De bouwplannen en hiermee samenhangende bomenkap hebben de nodige maatschappelijke weerstand opgeroepen waardoor er onder andere een petitie om Vlietland groen en open te houden meer dan 17.000 maal ondertekend is. Ook in uw staten zijn de bouwplannen recentelijk onderdeel geweest van bespreking o.a. vormgeven in de aangenomen en inmiddels afgedane motie 1200 "Geef omwonende een stem in ontwikkeling recreatiegebied Vlietland".

Het idee om recreatiewoningen te bouwen in het noordelijk deel van Vlietland vindt zijn oorsprong in een onderzoek dat eind van de vorige eeuw in opdracht van de provincie Zuid-Holland is uitgevoerd. De onderzoeksvraag was hoe Vlietland als recreatiegebied gedurende alle seizoenen aantrekkelijker gemaakt kon worden en er gelijktijdig een kostendrager kon worden toegevoegd om de beheer- en onderhoudslasten (deels) te dekken. Bouwen in het groen ten behoeve van verblijfsrecreatie was één van de aanbevelingen.

De provincie is zoals hiervoor al toegelicht al in 2006 verplichtingen aangegaan met betrekking tot aanpassing van de infrastructuur in het noordelijk deel van Vlietland, noodzakelijk voor de bouw van recreatiewoningen. Deze verplichtingen vinden hun oorsprong in vanaf de jaren '90 tussen de Provincie en RCV veelvuldige gevoerde besprekingen waarin mettertijd partijen op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt over de kernelementen van de latere erfpacht uitgifte. Deze overeenstemming op hoofdlijnen werd in augustus 2005 vastgelegd in een hoofdlijnenbrief, gevolgd door de erfpachtovereenkomst van december 2006. In verband met de komst van de Rijnlandroute en de mogelijke impact daarvan op de aan RCV in erfpacht uit te geven gronden, hebben de Provincie en RCV in 2017 een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin een aantal wijzigingen op de eerdere erfpachtovereenkomst uit 2006 zijn vastgelegd. Ter uitvoering hiervan zijn in december de gronden aan RCV erfpacht uitgegeven, later gevolgd door de ondererfpacht van RCV aan DLR.

Op grond van de met RCV gesloten erfpacht- en vaststellingsovereenkomsten moet de Provincie onder meer de navolgende acties uitvoeren:

- omleggen van de Rietpolderweg inclusief een afschermdende grondwal, om ruimte te maken voor de ontwikkeling;
- realiseren van twee vervangende parkeerterreinen (nabij camping en nabij Aquapark);
- realiseren van een vrijliggend fietspad;
- realiseren van een vervangende ruiterroute;
- verwijderen van paden, wegen en parkeerplaatsen (Grote Egelskop en Weegbree) op het erfpachtperceel;
- realiseren van een evenemententerrein, BBQ-plaatsen en een strand.

Enkele van deze acties zijn specifiek bedoeld om meer ruimte te creëren voor de recreatiewoningen.

In essentie heeft de Provincie zich verplicht om voor eigen kosten de Rietpolderweg te verplaatsen, paden ten behoeve van wandelaars, ruiters en fietsers te verleggen en voor vervangende parkeerruimte te zorgen en paden en parkeerterreinen die in de weg liggen te verwijderen. Aangezien Vlietland gewoon bereikbaar moet blijven, zal de nieuwe Rietpolderweg eerst klaar moeten zijn, voordat het oude deel van de Rietpolderweg kan worden verwijderd. De werkzaamheden vereisen onder meer een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning, watervergunning en een kapmelding.

Het ruimtebeslag betreft de in erfpacht uitgegeven kadastrale percelen voor de toekomstige recreatiewoningen en in de verdere toekomst een strook waar de projectontwikkelaar grondwallen over een lengte van circa 1 km tot 12 meter hoogte heeft gepland. In erfpachttakte van 2019 is opgenomen dat de Provincie de in erfpacht uitgegeven gronden nog maximaal 3 jaar blijft beheren. Deze periode is inmiddels geëindigd waardoor het beheer en onderhoud volledig bij RCV/DLR ligt. RCV/DLR hebben aangegeven binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan met voorbereidende werkzaamheden te willen starten en hiervoor ook de benodigde vergunningen te willen aanvragen opdat voor het einde van dit jaar met o.a. grondverzet kan worden gestart. Ook hebben RCV/DLR aangegeven dat ze de eerste stappen willen zetten om de (toekomstige) transformatie van het gebied al zichtbaar en beleefbaar te gaan maken. Daarvoor is het echter noodzakelijk dat de huidige padenstructuur zal worden verwijderd. Bijlage 1 toont een kaart van de percelen met in geel de verharding die dient te worden verwijderd.

Aanpak

Wij hebben ervoor gekozen om vooralsnog hangende de bestemmingsplanprocedure uitsluitend voorbereidende werkzaamheden te treffen die geen onomkeerbare ingrepen in het landschap teweegbrengen. Wel zijn wij voornemens de procedurele voorbereidingen treffen, voor de verwijdering van de verhardingen, zoals het in gang zetten van de vergunningsprocedures, maar het besluit tot de daadwerkelijke verwijdering hebben wij nog niet genomen. Wij kunnen ons voorstellen dat we daarbij wachten tot na de behandeling van de herziening van het bestemmingsplan in de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg. Daarbij dient te worden aangetekend dat wij rekening hebben te houden met de gemaakte en in de erfpachttakte vastgelegde afspraken over het (moment van) weghalen van de verhardingen en de openbare toegankelijkheid van de percelen.

Voor twee door de Provincie uit te voeren werkzaamheden is naar ons idee sprake van werkzaamheden die weliswaar onderdeel uitmaken van het (erfpacht) afspraken met RCV, maar die niet alleen een relatie hebben met de realisatie van de recreatiewoningen maar ook wenselijk zijn indien de recreatiewoningen alsnog niet zouden worden gerealiseerd. Het betreft het verwijderen van parkeerplaats Weegbree en de aanleg van een nieuwe parkeervoorziening nabij de camping die beide als een no-regret maatregel kunnen worden gezien. De parkeerplaats Weegbree is enkele jaren afgesloten, mede om veiligheidsredenen. De parkeerplaats is op dit moment met hekken afgesloten. Op de huidige Rietpolderweg is sprake van grote parkeerdruk en ook -overlast onder meer leidend tot parkeren in de berm nabij de camping en jachthaven. De aanleg van de nieuwe parkeervoorziening naast de camping is hiervoor een oplossing. Hiervoor dient een bosperceel van beperkte omvang nabij de camping te worden gekapt, uiteraard pas nadat de juiste procedures zijn doorlopen. Zie bijlage 2 voor de locatie van de genoemde voorzieningen.

Wij realiseren ons dat het starten van procedurele voorbereidingen en het uitvoeren van deze twee werkzaamheden gevoelig kan liggen bij belanghebbenden hoewel we deze beschouwen als no regret maatregelen.

Recreatiegebied Vlietland is een belangrijk dossier voor Provinciale Staten en de werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de eerder door onder andere Provinciale Staten vastgestelde kaders. Gelet op de gevoeligheid vragen wij Provinciale Staten aan te geven of ze het uitvoeren van deze werkzaamheden ondersteunen.

Hoogachtend,

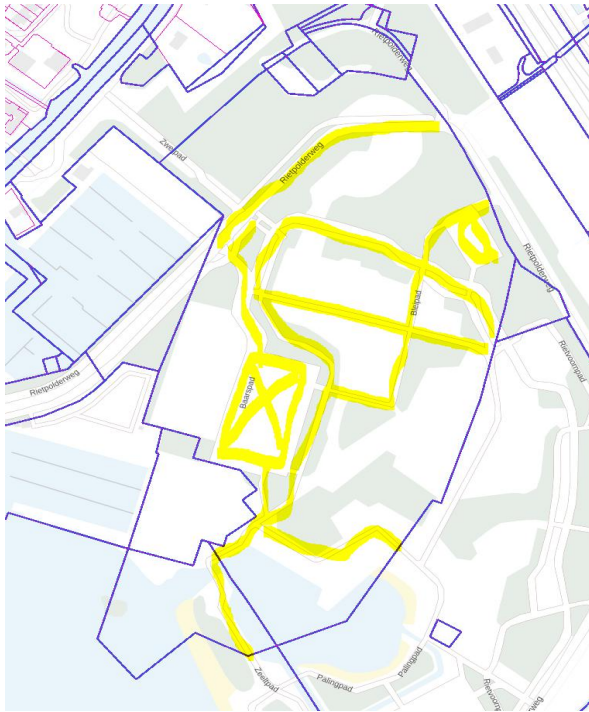
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Bijlage 1: overzichtstekening te verwijderen verharding incl. parkeerterreinen



Bijlage 2: overzichtstekening Vlietland noord



-  : Bestaande Rietpolderweg
-  : Nieuwe route Rietpolderweg
- A : Camping Vlietland
- B : Nieuw parkeerterrein
- C : te verwijderen parkeerterrein Weegbree
-  : Ontwikkeling Recreatiewoningen