

## **Beoordelingen alternatief plan recreatiepark Vlietland in Meeslouwerpolder**

Een 1<sup>e</sup> ambtelijke quickscan vanuit diverse beleidsterreinen

B&W van de gemeente Leidschendam-Voorburg vragen (n.a.v. de motie van ChristenUnie om een oordeel van de provincie Zuid-Holland over het idee om het recreatiewoningenpark dat in Vlietland is beoogd niet hier, maar aan de overzijde van de snelweg A4 in de Meeslouwerpolder te realiseren. Daaraan voegen zij toe de mogelijkheid dit bouwplan uit te breiden met woningen voor permanent gebruik.

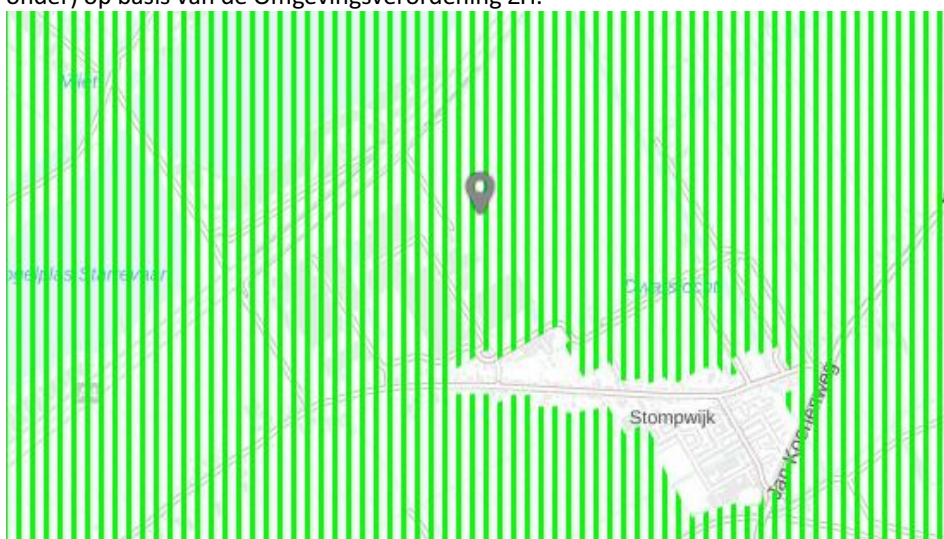
In de motie wordt over een "uitruil van functies" gesproken wat zou impliceren dat er letterlijk een ruil plaatsvindt tussen recreatie en het glas dat in Meeslouwerpolder staat maar uit de context is af te leiden dat het gaat om de wens om Vlietland 'groen' te houden. Het glas moet dan wellicht gesaneerd worden.

De adviezen vanuit de verschillende specialismen (Ruimtelijke Kwaliteit, Glastuinbouw, Recreatie, Mobiliteit, Groen, Grondzaken) sluiten de ontwikkeling niet per definitie uit, wel zijn er veel aandachtspunten gegeven. Daarnaast is het nog niet meer dan 'een idee' en ontbreken de details. Onvoldoende basis om een vastomlijnde positie in te nemen vanuit de provincie, maar voldoende voor een initiële appreciatie.

Hieronder de adviezen opgesomd:

### **Ruimtelijke kwaliteit:**

- Plan op Vlietland voldoet nog niet aan onze eisen: ontwerp-bestemmingsplan staat n.a.v. onze zienswijze nog ter discussie (beantwoording zienswijze ruimtelijke kwaliteit). Uitplaatsen naar Meeslouwerpolder kan verkenning waard zijn.
- Een grootschalige ontwikkeling in de Meeslouwerpolder naar recreatiewoningen / woningbouw is te beschouwen als zgn. 'transformatie' en dat past niet in een 'Groene Buffer' (zie arcering onder) op basis van de Omgevingsverordening ZH.



- Indien voor Meeslouwerpolder ook gedacht wordt aan verblijfsrecreatie-kwaliteit vraagt dat nog een forse investering. Op zich sluit dit gebied wel goed aan op bestaande recreatieve- en groenverbindingen zoals de Kniplaan.

#### **Glastuinbouw:**

- Het voornemen vraagt om een onderbouwing i.r.t. het artikel over Glastuinbouw nu het om een duurzaam glastuinbouwgebied gaat o.g.v. Omgevingsverordening Zuid-Holland.
- Voor evt vrijwillige kavelruil is subsidie beschikbaar.

#### **Recreatiewoningen:**

- Het is van belang dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. T.z.t. zal dat dus planologisch uitgesloten moeten worden door een evt nieuw bestemmingsplan (planregel).

#### **Mobiliteit:**

- Zonder concreet kader kan nog geen gedetailleerd advies worden gegeven. Het type woning en de aantallen bepalende gevolgen voor mobiliteit. Wel is het een relatief forse ontwikkeling in verhouding tot de nu ca. 1.000 woningen in en rond Stompwijk.
- Aandacht voor voetpaden (recreatief en regulier) is t.z.t. ook van belang. Ook i.r.t. OV-verbindingen.
- Gedegen multi-modaal verkeersonderzoek naar o.a. verkeersafwikkeling en -overlast is nodig (o.a. in relatie tot N206). Eventuele kosten zijn voor rekening van de gemeente.

#### **Natuur:**

- Grootste meerwaarde voor natuur zit in het feit dat bomenkap en bouw van recreatiewoningen in Vlietland bij dit plan niet door hoeft te gaan.
- Binnen provinciaal beleid hebben wij op de locatie van het kassencomplex geen natuuropgave.
- Naast de locatie ligt een weidevogelgebied. Het beschermen daarvan is een belangrijk aandachtspunt bij een eventuele verdere uitwerking.
- Wellicht biedt de ontwikkeling kansen voor de versterking van de groen blauwe dooradering in de Meeslouwerpolder.
- Als de woningen in de Meeslouwerpolder met een ruimte natuurplus (inclusief landschappelijke inpassing) wordt gerealiseerd kan dat een kans voor natuur zijn.

#### **Provinciaal Recreatiegebied (recreatie functie en eigenaar)**

- Het ontwikkelen van de recreatiewoningen in Vlietland is niet in het belang van de recreatiefunctie omdat hiermee het openbaar toegankelijke deel van het recreatiegebied wordt beperkt. Het niet bouwen van de recreatiewoningen in Vlietland biedt de mogelijkheid om de recreatieve functie van het gebied te versterken.
- Met het niet ontwikkelen zal de erfpachtovereenkomst moeten worden beëindigd opdat de provincie het gebied weer volledig in eigendom terugkrijgt. De inkomsten vanuit de

erfpachtcanon (tot € 133 k, vanwege voorzichtigheidsprincipe nog niet in de meerjarenbegroting geraamd) zal de provincie niet ontvangen.

- Indien het niet ontwikkelen leidt tot aanpassing van de erfpachtafspraken, hoeft de provincie diverse dure verplichtingen niet meer uit te voeren zoals omleggen weg, weghalen verhardingen en aanleggen parkeerterreinen. Voor de geluidswering A4 vervalt de verplichting op grond van de erfpachtovereenkomst, maar blijft deze wel aanwezig ivm gemaakte afspraken met gebiedspartijen. Denkbaar is dat met hen tot afspraken kan worden gekomen voor andere, minder dure oplossingen, indien de recreatiewoningen geen doorgang vinden.

#### **Algemeen procedureel:**

- Mocht de woningbouw > 3 ha bedragen dan past dat niet in het coalitieakkoord.
- Ontheffing afgeven door GS op onderwerpen die in strijd zijn met de omgevingsverordening vraagt ook afstemming met PS.
- Ook eventuele herzieningen van bijv. kaarten lopen via PS.
- Zondermeer instemmen vanuit GS is dus af te raden.

#### **Conclusie:**

Het plan voor recreatiewoningen (en mogelijk 'wonen') in de Meeslouwerpolder is niet onmogelijk en kan voordelen bieden met name op het gebied van recreatie en natuur. Het zal wel vragen om meerdere afwijkingen van het provinciaal beleid. Deze moeten via een ontheffingsprocedure (GS) of herziening (PS) dan worden toegestaan. Op voorhand is dus niet geheel zeker of de gemeente daarvoor t.z.t. de juiste onderbouwingen kan leveren en hoe hierover wordt besloten door GS en PS. Als de gemeente sterke onderbouwingen kan leveren, en de reguliere woningbouw niet al te fors inzet (<3 ha,) dan is het idee vanuit provinciaal beleidsoogpunt mogelijk haalbaar.

Een positief geluid aan de gemeente is onder voorwaarde dus mogelijk.