

Vereniging Vrienden van Vlietland



p.a. Oostvlietweg 48, 2266 GN Leidschendam.

Leidschendam-Voorburg, 25 juni 2024

Aan: Gedeputeerde mw. A.L.Koning

CC: Provinciale Staten

Betreft: Zorgen Vereniging Vrienden van Vlietland over toekomstige openbare toegankelijkheid van natuur- en recreatiegebied Vlietland Noord.

Geachte mevrouw Koning, beste Anne,

Graag vragen we uw aandacht voor het volgende:

Bestuur en leden van de Vereniging Vrienden van Vlietland maken zich in toenemende mate ongerust over de vraag of het plangebied in natuur- en recreatiegebied Vlietland, wanneer daar door DLR (VolkerWessels) 222 recreatiehuizen gebouwd zijn, daadwerkelijk toegankelijk blijft voor de huidige recreanten.

Bronnen voor ongerustheid

Hoewel DLR / RCV in publieksinformatie steeds aangeven dat het te bebouwen gebied openbaar (toegankelijk) blijft, lezen wij op vele, voor het grote publiek minder bereikbare plaatsen, allerlei teksten die tegenovergestelde voornemens formuleren of die in deze ongewenste richting wijzen.

Hoe moeten wij deze tegenstrijdigheden wegen? Kunnen de vele gebruikers van Vlietland er wel écht van op aan dat het gebied voor hen straks vrij toegankelijk blijft? Of is hier sprake van een taalspelletje richting een ongewenste uitkomst? Wacht de gebruikers een akelige verrassing, wanneer de politieke besluitvorming ten gunste van het bouwplan is afgerond, de wettelijk vereiste vergunningen geregeld zijn en het bestemmingsplan onherroepelijk wordt? Blijken straks dat de beloftes van de projectontwikkelaar over 'openbaarheid', een begrip dat immers zonder definitie of

operationalisering gebruikt wordt, iets heel anders te betekenen dan wat alle belanghebbenden daar nu zo vanzelfsprekend onder verstaan?

Wij zijn bang dat dat zomaar het geval zou kunnen zijn en zien een scenario opdoemen waarin de ontwikkelaar de ruimte krijgt (en straks ook ongetwijfeld neemt!) waarin alle goede bedoelingen stuklopen op de semantische ruis die wij de afgelopen twee jaar keer op keer waarnemen.

Hieronder noemen wij een aantal voorbeelden van zulke waarnemingen, vergezeld van ons commentaar daar op. Zodoende beredeneren wij onze ongerustheid, verduidelijken en staven we die.

Met de mond beleden, met voeten getreden?

Op 15 december 2023 verstuurden een viertal partijen, waaronder de Vrienden van Vlietland, '**86 vragen aan de wethouder**' aan B&W van Leidschendam-Voorburg. Een aantal vragen betrof bedenkingen van de vier organisaties rond de openbare toegankelijkheid van het voorgenomen huizenpark.

In de '**Beantwoordingsbrief op 86 Vragen inzake Vlietland door B&W**' dd.10 april 2024, kregen wij helaas geen bruikbare antwoorden om de zaken voor ons duidelijker te maken en onze ongerustheid weg te nemen. Wij citeren daarom hieronder enkele van de hier relevante vragen uit dit stuk:

De wethouder geeft in haar raadsbrief van 7 november 2023 aan dat de openbaarheid van het gebied gegarandeerd is, maar het [Ontwerpbestemmingsplan](#) geeft aan dat het gebied niet langer openbaar toegankelijk is en dat slechts de fiets- en voetpaden toegankelijk blijven.

E-mails van de advocaat van DLR aan de provincie bevestigen dit laatste:

De in het recreatiewoningengebied aanwezige wandel-, fiets- en ruiterspaden dienen openbaar toegankelijk te zijn. De erfpachter heeft daarbij het recht om voor de eigen weg van het recreatiewoningengebied en deze paden een verkeersreglement op te stellen en een slagboom te plaatsen. Bron: e-mail advocaat DLR aan provincie dd. 19 februari 2020

Het is nog onduidelijk wat de provincie met deze bepaling beoogd op het recreatiewoningengebied. Anders dan in het omliggende gebied, zal ontwikkelaar DLR geen openbare recreatieve voorzieningen realiseren. De te ontwerpen infrastructuur zal hoofdzakelijk de benadering van recreatiewoningen en -percelen betreffen. Van openbaar gebied zal geen sprake zijn. Bovendien zal een VVE namens de eigenaars verantwoordelijk worden voor deze gezamenlijke gebieden. Inpassing van voor de omgeving belangrijke paden zal hierin uiteraard worden meegenomen. Openbaarheid in de zin van 'toegankelijkheid' van dergelijke paden zal mogelijk zijn in afstemming met PZH. Bron: e-mail advocaat DLR aan provincie 8 april 2020

Volstrekt onduidelijk is wat '*inpassing van voor de omgeving belangrijke paden*' hier concreet betekent. Wij zien kaarten waarbij het huidige fietspad buiten het plangebied is ingetekend en waaruit niet op te maken valt óf er paden binnen dat gebied worden opgenomen die onder bovenstaande noemer worden gerekend. Wij zien andere kaarten waarop een (fiets-? wandel-? gecombineerd?) pad door het plangebied is getekend. Onduidelijk blijft of dat pad aansluiting heeft op voor iedereen toegankelijke aftakkingen. Is dit de invulling van openbaar toegankelijk? Mogen de huidige dagrecreanten over één, verder afgeschermd pad door het huizenpark fietsen / wandelen en daarbij links en rechts kijken naar voor hen verboden gebied? Is dat de invulling van 'het gebied blijft openbaar toegankelijk'?

In een veel ouder document lezen we echter iets anders:

Ook rekening wordt gehouden met het feit, dat het gebied openbaar toegankelijk moet blijven, met uitzondering van het terrein voor verblijfsrecreatie (de recreatie appartementen en recreatiehuisjes)

Bron: TaXatiergppport Frisia 2014

En dat zou iets heel anders betekenen dan het voorgaande scenario.

In de **Anterieure overeenkomsten** tussen RCV / DLR en de gemeente wordt aangegeven dat de paden niet openbaar zijn. *‘Realisatie van het project in afwijking van de Planologische Maatregel, de vergunningen en het Handboek Beheer Openbare Ruimte Duidelijkheid op straat’ (hierna: het Handboek) is niet toegestaan. De paden en wegen zullen niet openbaar worden’*

Saillant detail: In een interne e-mail lezen wij daarover dat de gemeente overwoog dat zinnetje weg te lakken, maar dát bleek juridisch niet mogelijk. Volgens een korte notitie die wij vervolgens van de gemeente ter toelichting ontvingen, moet ‘niet openbaar’ hier echter gelezen worden als ‘niet onder beheer van gemeente of provincie’ en betekent deze zinsnede dus **niet** ‘niet openbaar toegankelijk’.

En in de **‘Beantwoordingsbrief op 86 Vragen inzake Vlietland door B&W’** lezen we:

Het gebied is niet openbaar, maar blijft wel openbaar toegankelijk. Dit is ook vastgelegd in de erfpachtovereenkomst tussen de provincie en de (onder)erfpachter (...) Bron: ‘Beantwoordingsbrief op 86 Vragen inzake Vlietland door B&W’ 10 april 2024

De uitleg van de gemeente dat ‘niet openbaar’ (hier) betekent dat het gebied ‘niet onder beheer van gemeente of provincie valt’ maar dat dat **niet** betekent dat het niet ‘openbaar **toegankelijk**’ blijft, geeft glashelder aan waarom er méér nodig is dan afspraken over een in zichzelf niet eenduidig concept. De definitie van de gemeente ‘niet vallend onder beheer van gemeente of provincie = niet openbaar’ i.t.t. de common-sense uitleg ‘het gebied blijft openbaar’ = ik mag er wandelen/ fietsen/ in het gras zitten etc.’ is een goed voorbeeld waardoor er op termijn juridisch onduidelijke (want multi-interpretabele) ‘afspraken’ kunnen worden gemaakt.

De **‘Beantwoordingsbrief op 86 Vragen inzake Vlietland door B&W’** vervolgt daarop met een verwijzing naar de Erfpachtovereenkomst(en):

Alle door Erfpachter te realiseren openbare parkeerplaatsen, (ontsluitings)wegen en wandel-, fiets- en ruiterspaden dienen te allen tijde voor al het publiek openbaar en toegankelijk te zijn en te blijven. Het is Erfpachter niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie toegestaan de openbaarheid van deze openbare voorzieningen te beperken, uit te sluiten of anderszins aan te tasten. Bron: ‘Beantwoordingsbrief op 86 Vragen inzake Vlietland door B&W’ 10 april 2024

De vraag die dit oproept, is waar de wegen die onder deze summiere definitie uit de overeenkomst vallen gepland staan: in het bouwgebied of daarbuiten? Ook hier treffen we weer tegenstrijdigheden aan in documenten: Op plattegronden uit het **Masterplan** van DLR zien wij wegen ingetekend buiten het huizenpark én lijnen in het huizenpark. Dat lijken ook paden te zijn. Kunnen dagrecreanten op die paden(?) wandelen? Of definieert de ontwikkelaar of VVE die straks als (bijvoorbeeld) entree-/ toegangsweg / oprit tot de huizen en dus verboden voor dagrecreanten? Kan de bepaling in de Erfpachtovereenkomst niet vrij eenvoudig van zijn bedoeling ontdaan worden door de paadjes en paden in het huizenpark anders te benoemen dan ‘wandel- fiets- en ruiterspaden’? Is er überhaupt een verplichting voor DLR om dergelijke paden **binnen** het huizenpark aan te leggen?

Ook na het versturen van onze '86 vragen' komen wij in andere bronnen weer teksten tegen die voedsel geven aan onze twijfel. Twijfel aan de oprechtheid van DLR aangaande hun agenda voor openbare toegankelijkheid van het huizenpark. Wij noemen er hier twee.

Zo troffen wij in de tweede poging van DLR voor een **Ontheffingsaanvraag op de Wnb.** (januari jl. ingediend, na een WOO verzoek door ons ontvangen) het volgende 'argument' aan om die ontheffing te verkrijgen:

In de gerealiseerde fase zal sprake zijn van een lager niveau aan verstoring (van de boomarter, toevoeging VvV) dat ook meer spreid over het jaar is. Doordat het park is afgesloten is er sprake van een maximale hoeveelheid aanwezige personen en daarmee een maximale hoeveelheid aan verstoring (vetmarkering van VvV, overige is de originele tekst) Bron: Activiteitenplan Vlietland, Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming projectnummer 0481286.100 november 2023 revisie 00 Dutch Lake Residence C.V. Antea Group Blad 17 van 20:

En wat óók niet helpt om onze zorgen dienaangaande weg te nemen, zijn de vrij recente uitspraken van de projectontwikkelaar over de openbaarheid in het **Leids Dagblad** dd.10 april 2024. Daar wordt John Klinkenberg (DLR) n.a.v. het onderwerp 'openbaarheid' als volgt geciteerd:

„De structuur blijft open, dit is privaatrechtelijk vastgelegd in afspraken met de provincie Zuid-Holland.”

Reden voor extra zorg, want wat betekent in hemelsnaam een 'openblijvende structuur' in dit concrete verband? Dat het gebied openbaar toegankelijk blijft? Of toch niet? Of een klein beetje?

Zo'n eigengemaakt, voor diverse uitleg vatbaar begrip, wordt doorgaans gebruikt als men zoveel mogelijk ruimte wenst voor een scenario dat de eigen plannen dient, maar men die plannen zélf liever pas op een later tijdstip bekend wil maken. Bijvoorbeeld niet voordat een Ontwerpbestemmingsplan bij alle overheden veilig is gepasseerd. Zodoende wordt een begrip klaargezet dat voor velerlei uitleg vatbaar is. En dát biedt kansen bij eventuele rechtzaken...

Oog voor de belangen van dagrecreanten?

Behalve waterdichte, eenduidige bepalingen in (bijvoorbeeld) de Erfpachtovereenkomsten, zijn ook een bij de geest daarvan passende houding en gemotiveerdheid nodig om tot de gewenste invulling van de openbare toegankelijkheid van Vlietland Noord te komen. Dat veronderstelt o.i. het besef bij RCV / DLR dat hun bouwplannen een groot kwaliteitsverlies van het gebied voor dagrecreanten betekenen én de wil om die pijn zoveel mogelijk te verzachten. Een welwillende blik van de ontwikkelaars richting die doelgroep dus. Wij zien echter een tegengestelde attitude bij de ontwikkelaars en geven daarvan twee voorbeelden:

Wat zegt bijvoorbeeld de brief op poten (**Ingebrekestelling PZH** aangaande het o.a. verwijderen van openbare paden in Vlietland Noord) die DLR eind januari 2024 aan PZH stuurde over de bereidheid rekening te willen houden met de belangen van de dagrecreanten? In deze brief lijkt nogal wat discrepantie met de bepalingen aangaande de bedoeling van openbare toegankelijkheid in de (onder) Erfpachtovereenkomst te bestaan. Handelen in de geest van deze bepaling is zeer ver te zoeken als je met dergelijk machtsvertoon vernietiging van de openbare toegankelijkheid eist, ver vóór je redelijkerwijs met je werkzaamheden aan de gang kunt in het gebied. Deze actie en de toon die daarbij wordt aangeslagen, wijst o.i. niet op een partij die het belang van dit gebied voor de huidige gebruikers inziet en dat wenst te respecteren... Het vervolg op deze controversie, waarin de projectontwikkelaars ronduit weigeren om de noodzakelijke veiligheidskap in het gebied uit te

voeren, vanwege het feit dat er nog steeds (veel) dagrecreanten het gebied in kunnen dankzij het niet prematuur willen vernietigen van de infrastructuur door PZH, was voor ons een ronduit schokkend inkijkje in de mentaliteit van de ontwikkelaars.

En ook de wijze waarop DLR in maart jl. wilde beginnen met het ondermeer graven van een honderden meters lange watergang in een recreatieweide die veel gebruikt wordt door de reguliere bezoekers van het gebied, geeft ons weinig vertrouwen in de mate waarin DLR met een welwillende blik richting de dagrecreanten kijkt. Wij vinden het moeilijk voorstelbaar om geloof te hechten aan de goede bedoelingen van DLR richting de huidige gebruikers wanneer je moedwillig, voorlopig zonder noodzaak, vlak voor het recreatieseizoen begint en illegaal -want zonder de benodigde vergunningen(!)- een geliefd en veelgebruikt recreatieterrein wilt vergraven. Met alle bijbehorende bouwhekken, afzettingen en wat dies meer zij, waardoor deze weide deels ontoegankelijk zou worden en bovendien sterk aan recreatiekwaliteit zou inboeten. Zoals bekend werd dit voornemen door actie van de Vrienden net op tijd stopgezet en kunnen de dagrecreanten dus nog een poosje genieten van dit veld. Wij hadden echter graag gezien dat DLR zélf blij had gegeven van de nodige meelevenheid met de huidige gebruikers van het gebied, niet in de laatste plaats met het oog op vertrouwen in het verdisconteren van de belangen van de reguliere gebruikers tijdens en na de toekomstige werkzaamheden.

Operationalisering van de begrippen

Hoe kan voorkomen worden dat in Vlietland zich nu wéér het scenario van een marktpartij ontvouwt die, zoveel mogelijk uit het publieke zicht, geduldig en vasthoudend, de eigen wensen en belangen zo weet te verankeren, dat de realisatie ervan meer dan bedoeld ten koste zal gaan van het algemeen belang? Hoe te voorkomen dat de zegswijze 'Private baten, publieke lasten' in dit dossier onbedoeld nóg verder doorslaat ten gunste van het eerste adjectief?

Wij zijn bang dat, zolang de termen 'openbaar', 'toegankelijk', 'openbaar toegankelijk' en zelfs 'openbare structuur' niet geoperationaliseerd worden, de mogelijkheid open blijft voor het -al dan niet moedwillig - scheppen van semantische verwarring. En wij verwachten dat dat in een later stadium gronden voor rechtzaken levert, gronden om op termijn bakzeil te moeten halen op beschermende overheidsmaatregelen voor de reguliere gebruikers. De gebruikers dus die via belastinggeld Vlietland niet alleen hebben gefinancierd, maar ook regelmatig overeind hebben moeten houden. Dat 'bakzeil halen' is helaas géén denkbeeldig of onwaarschijnlijk scenario: we hebben dezelfde figuur in dit dossier al decennialang kunnen volgen...

Hoog tijd dus om sterk aan te dringen op aanvullende maatregelen. Wij stellen voor om bij de besprekingen tussen PZH en DLR p.o. **vast te leggen** wat beide partijen **concreet** verstaan onder de voornoemde begrippen. Zodanig dat daar in een later stadium geen enkel misverstand over kan bestaan. Wij denken daarbij om te beginnen aan het sluitend beantwoorden van vragen als

Kunnen de huidige dagrecreanten in het toekomstige huizenparkgebied

- *een poosje in het gras gaan zitten? Zo ja, waar zou dat kunnen en waar niet?*
- *aan de waterkanten ter plaatse hun hengel uitwerpen? Waar wel of niet?*
- *ergens tikkertje (et cetera) spelen met hun kinderen? Waar wel of niet?*
- *bij het vallen van de avond wachten op de uitvliegende vleermuizen of naar een kikkerconcert luisteren? Waar wel of niet?*

- *een picknick met gezin en vrienden houden? Waar wel of niet?*
- *de aangekondigde natuurvriendelijke oevers van dichtbij bekijken? Waar wel of niet?*
- *aanmeren met een bootje of ander vaartuig? Waar wel of niet?*
- *zwemmen in de waterpartijen in het plangebied? Waar wel of niet?*
- *te water gaan vanaf de oevers in het plangebied? Waar wel of niet?*
- *gebruikmaken van eventuele speeltoestellen, bankjes of andere algemene voorzieningen in het plangebied? Waar wel of niet?*

En zo zijn er nog wel meer specifieke vragen te bedenken die uitsluitsel kunnen geven over de concrete invulling van wat verstaan wordt onder 'openbaarheid', 'toegankelijkheid', 'openbare toegankelijkheid' en 'openbare structuur'. Beantwoording van deze (en aanvullende) vragen zal o.i. leiden tot sluitende definities, ondersteund door concrete voorbeelden, waardoor er over dit onderwerp bij de eventuele uitwerking en bij het -op termijn- opstellen van reglementen voor het gebied, geen enkel misverstand kan ontstaan.

Wij zien bovendien de schriftelijke neerslag van dit alles daarna graag gepubliceerd, zodat iedere belanghebbende op de hoogte is van wat er wordt afgesproken. Zolang de voornoemde begrippen niet geoperationaliseerd en sluitend gedefinieerd zijn en iedereen daar ook kennis van kan nemen, blijft het voor alle belanghebbenden immers gissen. En blijven de Vrienden zeer ongerust.

Tot slot: We ontvangen heel graag uw reactie en zijn daar uiteraard ook heel benieuwd naar. Wij hopen van harte dat ons initiatief tot de broodnodige helderheid leidt en tot een voor de reguliere gebruikers zo toegankelijk en functioneel mogelijk Vlietland!

Hoogachtend en met hartelijke groet, ook namens de overige bestuursleden,

Ed Krijgsman, voorzitter,

Sonja Noot, bestuurslid.

www.vriendenvanvlietland.nl