

Advies B en W Openbaar

Stad

zaaknummer	193287		datum advies	14-06-2021
opsteller advies	Hewitt, A.		agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp

Advies B en W Voorontwerpomgevingsvergunning Lely Zuidbuurt

Besluit college van B en W d.d. 22-06-2021

Onderwerp: Voorontwerpomgevingsvergunning Lely Zuidbuurt

Registratienummer: 193287

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van de Research & Development locatie van Lely aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis;
2. De voorontwerpvergunning in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te brengen;
3. Indien de vooroverlegreacties geen aanleiding vormen de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, voor een termijn van zes weken ter visie te leggen.

Bestuurssamenvatting

Voor het perceel gelegen aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van de Research & Development locatie van Lely aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis in afwijking van het bestemmingsplan. Het college besluit de voorontwerpomgevingsvergunning in het wettelijk vooroverleg te brengen als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Indien de vooroverlegreacties geen aanleiding vormen de ontwikkeling aan te passen zal de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, voor een termijn van zes weken ter visie worden gelegd.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Raadsvoorstel tot afgeven verklaring van geen bedenkingen 8 juni 2021

Beantwoording artikel 51 vragen VSP inzake Lely Zuidbuurt 7 augustus 2020.

Thema avond 24 november 2020 toelichting bouwplan Lely Zuidbuurt.

Inhoud

Op 19 maart 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van de Research & Development (hierna R&D) locatie van Lely aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis, nu gevestigd aan de Weverskade te Maassluis. Als gevolg van de woningbouw in de Dijkpolder moet de afdeling R&D van het bedrijf Lely verhuizen naar een andere locatie. Dit is een relatief klein onderdeel van het bedrijf en is niet inpasbaar in de Dijkpolder vanwege de behoefte aan ruimte om machines in de praktijk - in stallen en met rundvee dat in de weide kan grazen - te testen. De aanwezigheid van de huidige R&D-locatie aan de Weverskade belemmert momenteel de aanleg van een rondweg ten behoeve van de woningbouwontwikkeling en de herontwikkeling van het terrein zelf tot een voorzieningenveld (o.a. een basisschool). Op basis van een aantal uitgangspunten waaraan de nieuwe locatie zou moeten voldoen is een locatie-onderzoek gestart. Resultaat van het onderzoek is dat de nieuwe geschikte locatie is gevonden, gelegen aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17. Op deze plek bevonden zich momenteel een glastuinbouwbedrijf (inmiddels gesloopt) en een hoveniersbedrijf. Door verplaatsing van de R&D-locatie naar de Zuidbuurt wordt aan de Weverskade ruimte geboden voor de ontwikkeling van de woonwijk Wilgenrijk en wordt tegelijkertijd het laatste kassencomplex in de Aalkeetpolder gesaneerd. Hiervoor in de plaats komt een R&D-faciliteit met een agrarische uitstraling passend binnen het landschap van de Zuidbuurt. Het bestaande bedrijfsareaal (circa 3ha) dat grotendeels uit kassen bestond wordt verwijderd en 1/3 van de kavel bebouwd (en 2/3 grasland) waardoor er meer openheid in het landschap ontstaat. De ontwikkeling van de R&D-locatie is in strijd met het bestemmingsplan Aalkeetpolder. Teneinde de verplaatsing mogelijk te maken dient met gebruikmaking van een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. In de aanvraag wordt tevens verzocht om de bestaande bedrijfswoningen Zuidbuurt 13A en 17 (incl. bijbehorende gronden) om te zetten naar burgerwoningen. Middels de vergunning ontstaat een situatie die heel specifiek is voor de R&D locatie van Lely en de bedrijfsvoering die daarbij hoort. Lely heeft uitgesproken zich ook hier voor de lange termijn te willen huisvesten. Door de specifieke vergunningsvoorwaarden zou, in het theoretische geval van verkoop aan een ander bedrijf, hier zich alleen een ander bedrijf kunnen vestigen dat aan exact dezelfde voorwaarden voldoet.

Uit artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht ('Bor') volgt dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad een VVGB heeft afgegeven. Uit lid 2 volgt dat een VVGB slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Op 8 juni 2021 heeft de gemeenteraad geoordeeld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en heeft derhalve de (ontwerp)verklaring afgegeven.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het kassencomplex van Zuidbuurt 13 is de enige plek in de Aalkeetpolder waar nog glastuinbouw te vinden is en wordt in het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025 (LOP) gezien als een blokkade voor het zicht van de Boonervliet op de polder. De nieuwe ontwikkeling van Lely's R&D biedt de gelegenheid om dit zicht te herstellen en de openheid in het landschap terug te brengen. In het LOP wordt ook nadrukkelijk benoemd, dat bij afbraak van glastuinbouw een ontwikkeling mogelijk is mits er sprake is van inachtneming van een karakteristieke erfinrichting. Lely is voornemens de nieuwe R&D zorgvuldig in te passen in de landelijke omgeving, zodat het aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Zuidbuurt. Lely streeft naar een goed ingepaste plan met duurzame gebouwen en veel groen, zodat er een vanzelfsprekend silhouet ontstaat dat past bij de Zuidbuurt. Door het gebouwwolume op te knippen in meerdere afleesbare volumes en daartussen bomen te zetten (populier, iep, es, wilg, els) wordt de visuele impact van de R&D-locatie gering. Vooral gezien vanaf de snelweg zal het verschil tussen de huidige en nieuwe situatie groot zijn. Vanuit de Zuidbuurt zelf is weinig zicht op deze locatie.

Verkeersafwikkeling

Belangrijk aandachtspunt en punt van zorg bij de omwonenden is de verkeersafwikkeling van de nieuwe locatie via de Zuidbuurt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit aspect aandacht besteed in paragraaf 4.6 (met doorverwijzing naar een aparte bijlage waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige en de toekomstige situatie). Conclusie is dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van de jaaretmaalintensiteit van een weekdag van 1,1 % op de Zuidbuurt. Dit verkeer zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 19 maart 2021) wordt o.a. aandacht besteed aan de relatie met de relevante beleidskaders, de omgevingsaspecten, maar ook de beoogde beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 maart die ten grondslag ligt aan en onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning blijkt dat het project voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid

Lely gaat natuur inclusief bouwen. De gekozen architect is daar gespecialiseerd in, en heeft veel ervaring met bijvoorbeeld het gebruik van hout van de Vereniging Natuurmonumenten als gevelbekleding. Daarbij komt dat 25.000 vierkante meters aan kas wordt ingeruild voor een 4.000 m² natuur inclusief (energie-efficiënt) gebouw. Feitelijk wordt 21.000 m² terug gegeven aan de natuur.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro worden gesloten, teneinde het gemeentelijke kostenverhaal te garanderen. In deze overeenkomst zal ook aandacht worden besteed aan het verhaal van eventuele planschade op initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Indien na het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 6.18 Bor jo. artikel 3.1.1. Bro geen reacties zijn binnengekomen, zal de omgevingsvergunning gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Advies/Voorstel

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van de Research & Development locatie van Lely aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis;
2. De voorontwerpvergunning in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te brengen;
3. Indien de vooroverlegreacties geen aanleiding vormen de voorontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, voor een termijn van zes weken ter visie te leggen.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 19 maart 2021
2. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
3. Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie
4. Archeologisch onderzoek
5. Memo AERIUS
6. Quicksan flora en fauna
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Ruimtelijke onderbouwing