

Gemeente Maassluis

Nota van beantwoording zienswijzen Zuidbuurt



2 november 2021

1. Inleiding

Aan de Zuidbuurt in Maassluis bevinden zich een glastuinbouwbedrijf en een hoveniersbedrijf. Het initiatief betreft de herontwikkeling van deze gronden naar de R&D afdeling van Lely. Dit betekent dat het bestaande areaal glas (circa 3 ha) verwijderd wordt. Als onderdeel van het bestaande bebouwingslint van de Zuidbuurt wordt circa 1/3 van het kavel bebouwd en 2/3 wordt weer grasland. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient met een omgevingsvergunning te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

De ontwerpvergunning heeft vanaf 10 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in deze nota samengevat en beantwoord. Deze wordt onder 2 behandeld.

Premature zienswijze

Op 8 december 2020 is een premature zienswijze ingediend met het verzoek deze te betrekken bij de besluitvorming, alsmede de brief van 28 september 2020 aan de raadsfracties. Ondanks het feit dat er nog geen sprake was van een ontwerpvergunning waartegen zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht, heeft de gemeenteraad op grond van jurisprudentie van de Raad van State deze zienswijze betrokken in de besluitvorming op de vvgb. Deze premature zienswijze is niet ingediend tijdens de ter inzageperiode en heeft daarmee niet de formele status als zienswijze. Voor de zorgvuldigheid is deze wel in deze nota opgenomen en in de besluitvorming meegenomen. Deze wordt onder 3 behandeld.

1	Zienswijze	Beantwoording
1.1	Op basis van het geldende bestemmingsplan kan voor de locatie gebruik worden gemaakt van de “ruimte-voor-ruimteregeling” om woningen te realiseren. Dit staat al meer dan 30 jaar in het bestemmingsplan. De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan	Allereerst wordt opgemerkt dat de ruimte-voor-ruimteregeling’ inmiddels niet meer bestaat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Aalkeetpolder’ was de ontwikkeling van de R&D-locatie nog niet in beeld. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande functies opgenomen als planologisch kader. In voorliggende ontwikkeling, die inderdaad in strijd is met het bestemmingsplan, is een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt. Het college is van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, en wil daarom afwijken van het geldende bestemmingsplan.
1.2	Lely heeft aan de westkant van Maassluis een productielocatie waar voldoende geschikte ruimte is om de gewenste uitbreiding te plegen.	Op de Lely Campus aan de westkant van Maassluis vindt de productie plaats. Productie van producten die in het verleden bij de R&D afdeling zijn ontwikkeld. Voor de R&D locatie is een afgescheiden locatie noodzakelijk, gescheiden van de productie en gescheiden van de bezoekers die op de Campus komen om de vertrouwelijkheid functie van de R&D locatie te waarborgen. Ook gescheiden om een onafhankelijke en zelfstandige ontwikkeling te waarborgen.
1.3	Werkgelegenheid is niet in het geding omdat de locatie nog niet bestaat en er elders ruimte is om de gewenste uitbreiding te plaatsen.	Bij een herplaatsing van de R&D locatie binnen de gemeentegrenzen van Maassluis is er geen sprake van verlies van arbeidsplaatsen in Maassluis. Het gaat overigens niet om een uitbreiding, maar om een verplaatsing van een bestaande locatie.
1.4	De R&D afdeling kan worden geplaatst op een van de daarvoor aangewezen industrieterreinen in Maassluis. Er is niet aangetoond waarom voor de Zuidbuurt is gekozen, want het kan op een willekeurige andere plek plaatsvinden	In paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is het alternatievenonderzoek voor de ontwikkeling beschreven. Voor de nieuwe locatie zijn uitgangspunten bepaald. Op basis van die uitgangspunten zijn diverse locaties overwogen, waaronder bestaande industrieterreinen in Maassluis. Op deze terreinen zijn geen gronden beschikbaar die voldoen aan de uitgangspunten voor de nieuwe locatie. De locatie aan de Zuidbuurt is beschikbaar en voldoet aan de uitgangspunten die geformuleerd zijn.
1.5	De hoeveelheid extra verkeer is te belastend voor de Zuidbuurt.	In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersafwikkeling beschreven. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling tot een beperkte toename van 1,1% op de Zuidbuurt leidt. Bovendien neemt het aandeel vrachtverkeer ten opzichte van het huidige bedrijf af. De hoeveelheid verkeer is dus niet te belastend. Dat is aangetoond met een verkeerskundige studie.
1.6	De agrarische beleving van de Zuidbuurt is in het gedrang en dit zal waardevermindering tot gevolg hebben.	De Zuidbuurt is niet zo zeer onderdeel van het agrarisch landschap, maar van het open landschap. In de ruimtelijke onderbouwing is het ontwerp van de R&D locatie toegelicht. Daarnaast is in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing een inrichtingstekening opgenomen die als voorwaarde in de omgevingsvergunning is gesteld. Hiermee staat de inrichting van het perceel vast. Er is zorg gedragen voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe R&D-locatie in de landelijke omgeving zodat het aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Zuidbuurt. Lely streeft naar een goed ingepaste locatie 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 ontwikkeling landschappelijk ingepast.
1.7	Indiener vraagt wat de volgende wijziging wordt als nu al industrie wordt toegestaan.	Op basis van dit concrete initiatief is een integrale ruimtelijke afweging gemaakt. Deze heeft geleid tot het voornemen om voor deze ontwikkeling af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Er is overigens geen sprake van industriële activiteiten; het gaat om een Research en developmentlocatie. Een dergelijke activiteit heeft een beperkte uitstraling en is daarmee passend in deze omgeving..
1.8	Indiener verzoekt het huidige bestemmingsplan te handhaven.	Voor de voorliggende ontwikkeling is een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt. Daarom wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.
1.9	Indiener is voornemens een voorlopige voorziening aan te vragen bij beroep en eventueel hoger beroep.	Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden gedaan bij het aangaan van beroep.
1.10	Wanneer de vergunning wordt verleend, zal sprake zijn van planschade.	Wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan de indiener een verzoek om planschade indienen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de vergunning of in de ruimtelijke onderbouwing.

3 Premature zienswijze

"Zoals in de brief van 28 september aangegeven heeft heeft indiener twijfels of de vestiging van Lely Innovations past bij de kwaliteiten van het Midden-Delflandgebied waar de Zuidbuurt en de bestaande bebouwing en landerijen belangrijk onderdeel van uitmaken. Door de provincie is het Midden-Delflandgebied in 2017 aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit ten behoeve van de belangrijke functie van het gebied voor de stedelijke agglomeratie van de metropool Rotterdam - Den Haag. Aantrekkelijkheid van het open Midden-Delflandgebied als groene long en ontspannings- en recreatiegebied voor de inwoners van het metropoolgebied met de karakteristieke linten en historische boerderijen werd ook door uw gemeente van groot belang geacht. In de Gebiedstafel Midden-Delfland, waarin de gemeente Maassluis zowel bestuurlijk als ambtelijk participeert, worden de plannen uitgewerkt om de kwaliteiten van dit Bijzonder Provinciaal Landschap verder te versterken en te behouden. Daarnaast is volgens indiener de vestiging van het bedrijf in de Zuidbuurt in strijd met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland de vestiging van het bedrijf in de Zuidbuurt. Indiener heeft de provincie daarom ook gevraagd de plannen daarop te beoordelen. Onlangs heeft indiener via de nieuwsmedia vernomen dat er nieuwe plannen zijn om de ontsluiting van het bedrijf via de noordzijde vanaf de Broekpolderweg (parallelweg langs de A20) te laten lopen. Vanuit de kwaliteiten van het gebied heeft indiener daar grote moeite mee. Hiervoor zou immers voor een geringe toename van ca. 18 verkeersbewegingen per dag een nieuwe ontsluitingsweg door het open landschap moeten worden gerealiseerd. Daarbij is het naar mening van indiener om redenen van verkeersveiligheid ongewenst het bestemmingsverkeer voor Lely te mengen met de vele scholieren en recreanten die over de Broekpolderweg fietsen/wandelen. Op grond van het vorenstaande heeft indiener nog steeds ernstige twijfels of de vestiging van bedrijven als Lely in de Zuidbuurt wel passen bij de doelstellingen van het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en bij de kwaliteiten van de Zuidbuurt die immers ook voor de gemeente Maassluis van groot belang zijn. Daarnaast vraagt indiener de voorgenomen ontsluiting van het bedrijf via de noordzijde niet toe te staan."

Gemeentelijke reactie

Juist vanwege het feit dat de beoogde locatie aan de Zuidbuurt is gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap is de gemeente Maassluis al vroegtijdig met de Provincie in gesprek gegaan om te bezien of de vestiging van de R&D locatie van Lely mogelijk kon worden gemaakt. De provincie heeft in deze gesprekken geoordeeld dat er met een positieve grondhouding over dit plan is gesproken met Maassluis. Met dit planinitiatief kunnen twee vliegen in een klap worden geslagen: de openheid en beleefbaarheid van de polder wordt vergroot (door onder de meer sanering van 25.000 m² glastuinbouw) terwijl tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor een innovatieve economische ontwikkeling die ook ten dienste staat van de agrarische sector. In de gesprekken met de provincie heeft de provincie haar Omgevingsbeleid als leidend gezien. Een eerste inschatting van de provincie is dat het plan binnen kaders van het Omgevingsbeleid kan worden gerealiseerd, want:

- Het saneren van glas leidt tot herstel van de openheid en zichtlijnen in de polder;
- Er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing in de ruimtelijke structuur van de Zuidbuurt.

De provincie heeft in een brief ook gereageerd op het verzoek van indiener. Hierin geeft de provincie aan dat de gemeente Maassluis al vroegtijdig het overleg met de provincie heeft gezocht en dat de concept ruimtelijke onderbouwing door de provincie is beoordeeld. De provincie geeft aan dat uit de beeldkwaliteitsparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bedrijf Lely de intentie heeft om de nieuwe R&D afdeling zorgvuldig in te passen, zodat deze aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Zuidbuurt. Bij de beoordeling van dit plan heeft de provincie in aanmerking genomen dat door deze ontwikkeling 25.000 m² glas gesaneerd wordt wat zorgt voor meer openheid en beleefbaarheid van de polder. Aan de gemeente zijn ontwerpoptimalisaties voor het plan meegegeven. Deze hebben geresulteerd in aanpassingen die zijn verwerkt in de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De gemeenteraad de reactie heeft meegenomen in haar besluit om de VVGB af te geven. Dit heeft niet tot andere inzichten geleid.