

Advies B en W Openbaar

zaaknummer	241435		datum advies	22-11-2021
opsteller advies	Hewitt, A.		agendering	Hamerstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Advies B en W Omgevingsvergunning Lely Zuidbuurt 13, 13A en 17**

Besluit college van B en W d.d. 07-12-2021 Onderwerp: Omgevingsvergunning Lely Zuidbuurt 13, 13A en 17 Registratienummer: 241435 Het college besluit in te stemmen met de Nota van beantwoording van de zienswijzen en de omgevingsvergunning voor de vestiging van de R&D locatie van Lely Innovations en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Zuidbuurt 13, 13a en 17 te Maassluis te verlenen, nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals blijkt uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing (d.d.19 maart 2021) en de ingebrachte zienswijzen niet tot een andere conclusie leiden en de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.	Conform besloten d.d. 07-12-2021
---	-------------------------------------

Bestuurssamenvatting

Op 19 maart 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van de Research & Development (hierna R&D) locatie van Lely en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis. De Lely R&D is nu gevestigd aan de Weverskade te Maassluis. Het college besluit in te stemmen met de Nota van beantwoording van de zienswijzen en de omgevingsvergunning voor de vestiging van de R&D locatie van Lely Innovations en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Zuidbuurt 13, 13a en 17 te Maassluis te verlenen, nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals blijkt uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing (d.d.19 maart 2021) en de ingebrachte zienswijzen niet tot een andere conclusie leiden en de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Raadsvoorstel tot afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen Lely Zuidbuurt (234679, d.d. 30 november 2021)

Advies B en W Voorontwerp omgevingsvergunning Lely Zuidbuurt (193287, 22-06-2021)

Raadsvoorstel tot afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning Research & Developement-locatie Lely en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoning Zuidbuurt 13, 13A en 17, d.d. 8 juni 2021 (87974, 25-05-2021)
Beantwoording artikel 51 vragen VSP inzake Lely Zuidbuurt, d.d. 7 augustus 2020

Thema-avond 24 november 2020 toelichting bouwplan Lely

Inhoud

Op 19 maart 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van de Research & Development (hierna R&D) locatie van Lely en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis. De Lely R&D is 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 voorzieningsveld (o.a. een basisschool).

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

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. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning met ingang van 10 september gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze naar voren gebracht. Op 30 november 2021 heeft de raad besloten de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van de Research & Development locatie van Lely aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 19 maart 2021) en de ingebrachte zienswijze (en de eerder al premature ingebrachte zienswijze) niet tot een andere conclusie hebben geleid.

Het college is nu bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarvoor dienen ook hier de ingebrachte zienswijzen te worden betrokken.

Zienswijze 1 (premature zienswijze)

De zienswijze luidt als volgt: "Zoals in de brief van 28 september aangegeven 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 ondermeer 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.

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

Zienswijze 2

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;

Lely heeft aan de westkant van Maassluis een productielocatie waar voldoende geschikte ruimte is om de gewenste uitbreiding te plegen;

Werkgelegenheid is niet in het geding omdat de locatie nog niet bestaat en er elders ruimte is om de gewenste uitbreiding te plaatsen;

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;

De hoeveelheid extra verkeer is te belastend voor de Zuidbuurt;

De agrarische beleving van de Zuidbuurt is in het gedrang en dit zal waardevermindering tot gevolg hebben;

Indiener vraagt wat de volgende wijziging wordt als nu al industrie wordt toegestaan;

Indiener verzoekt het huidige bestemmingsplan te handhaven;

Indiener is voornemens een voorlopige voorziening aan te vragen bij beroep en eventueel hoger beroep;

Wanneer de vergunning wordt verleend, zal sprake zijn van planschade. Gemeentelijke reactie.

Ad. 1

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.

Ad. 2

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 van de functie van de R&D locatie te waarborgen. Ook gescheiden om een onafhankelijke en zelfstandige ontwikkeling te waarborgen.

Ad. 3

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.

Ad. 4

In paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is het alternatievenonderzoek voor de ontwikkeling

beschreven. Voor de nieuwe locatie heeft Lely uitgangspunten bepaald. Op basis van die uitgangspunten zijn diverse locaties door Lely 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 zoals die door Lely geformuleerd zijn.

Ad. 5

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.

Ad. 6

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.

Ad. 7

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 development locatie. Een dergelijke activiteit heeft een beperkte uitstraling en is daarmee passend in deze omgeving.

Ad. 8

Voor de voorliggende ontwikkeling is een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt. Daarom wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Ad. 9

Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden gedaan bij het aangaan van beroep.

Ad. 10

Wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan de indiener een verzoek om planschade indienen.

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

De zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in de Nota van beantwoording die expliciet onderdeel uitmaakt van het besluit.

Gelet op bovenstaande en het feit dat uit de ruimtelijke onderbouwing van 19 maart 2021 blijkt dat er

sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat deze ontwikkeling inpasbaar is binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en het bijzondere lint van de Zuidbuurt en dat daarmee de zienswijzen niet tot en andere conclusie leiden. De gemeenteraad heeft op 30 november 2021 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven en daarmee kan de omgevingsvergunning voor de R&D locatie van Lely en de omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis worden verleend.

Noordelijke ontsluiting

Op het verzoek van Lely om mee te werken aan de noordelijke ontsluiting voor personenvervoer heeft de gemeente Midden Delfland aangegeven niet te willen meewerken. Zowel Lely als betrokken omwonenden hebben aangegeven hiertegen bezwaar aan te tekenen. Zoals eerder al is aangegeven zal in de vergunning worden opgenomen dat wanneer de noordelijke ontsluiting voor personenvervoer mogelijks is, deze ook als zodanig gebruikt dient te worden.

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 m² aan kas wordt ingeruild voor een 4.000 m² natuur inclusief (energie-efficiënt) gebouw. Feitelijk wordt 21.000 m² teruggegeven aan de natuur.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten, teneinde het gemeentelijke kostenverhaal te garanderen. In deze overeenkomst is ook aandacht 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

Dit besluit zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt.

Advies/Voorstel

Het college besluit in te stemmen met de Nota van beantwoording van de zienswijzen en de omgevingsvergunning voor de vestiging van de R&D locatie van Lely Innovations en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Zuidbuurt 13, 13a en 17 te Maassluis te verlenen, nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals blijkt uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing (d.d.19 maart 2021) en de ingebrachte zienswijzen niet tot een

andere conclusie leiden en de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Bijlagen

1. Aanvraag, d.d. 19 maart 2021
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 19 maart 2021, inclusief 7 bijlagen
3. Zienswijze 1, d.d. 8 december 2020
4. Zienswijze 2, d.d. 5 oktober 2021
5. Nota van beantwoording zienswijzen Lely Zuidbuurt, d.d. 2 november 2021
6. Omgevingsvergunning Lely Zuidbuurt