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 & Developement 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 gebouwvolume 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 kom 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 & Developement 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. Quickscan flora en fauna
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Ruimtelijke onderbouwing

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	87974		datum advies	9 september 2020
opsteller advies	Hewitt, A.		agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp **Raadsvoorstel tot afgeven verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning Research & Development-locatie Lely Zuidbuurt 13, 13A en 17**

Besluit college van B en W d.d. 25-05-2021 Onderwerp: Raadsvoorstel tot afgeven verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning Research & Development-locatie Lely Zuidbuurt 13, 13A en 17 Registratienummer: 87974 Het college besluit: 1. de gemeenteraad voor te stellen 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 premature zienswijze niet tot een andere conclusie leidt; 2. het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie voor behandeling in de gemeenteraad.	Conform besloten d.d. 25-05-2021

Besluit gemeenteraad Op grond van de aan haar verstrekte informatie en gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht: Besluit 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 premature zienswijze niet tot een andere conclusie leidt.	Besluit gemeenteraad d.d 08-06-2021 Stemuitslag: Zonder hoofdelijke stemming aangenomen waarbij de fractie GroenLinks geacht wil worden tegen het voorstel gestemd te hebben.

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 in afwijking van het bestemmingsplan. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient de gemeenteraad een

verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad kan de verklaring van geen bedenkingen afgeven omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de (premature) zienswijze niet tot een andere conclusie leidt.

Coalitieakkoord
Deze paragraaf is niet van toepassing

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen
Beantwoording artikel 51 vragen VSP inzake Lely Zuidbuurt 7 augustus 2020.
Thema avond 24 november 2020 toelichting bouwplan Lely Zuidbuurt.

Inhoud
Inleiding
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 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.

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.

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 gebouwvolume 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.

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.

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.

De ruimtelijke onderbouwing van Rho is voor het aspect verkeersgeneratie en parkeren voor een second-opinion voorgelegd aan Bureau de Groot Volker, verkeersonderzoek- en advies. Dit rapport is als bijlage toegevoegd.
Uit het rapport van Bureau de Groot Volker blijkt dat wanneer puur wordt gerekend met kencijfers op basis van de CROW zowel de parkeervraag als de verkeersgeneratie hoger ligt dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld. Dit is gelegen in het feit dat er puur is gekeken naar het aantal vierkante meters gebruiksfuncties. Wanneer er daadwerkelijk sprake zou zijn geweest van deze cijfers dan was een inpassing van de R&D locatie in de Zuidbuurt niet mogelijk geweest.
Echter, de R&D locatie van Lely, is zo specifiek dat er geen passende kencijfers zijn die van toepassing zijn. Daarom is aansluiting gezocht bij kencijfers die iets zeggen over de verschillende activiteiten die binnen de R&D locatie worden uitgeoefend. De ruimtelijke onderbouwing en de te verstrekken omgevingsvergunning zijn specifiek op het bedrijf toegesneden, als een maatpak. Uit het rapport van Bureau de Groot Volker blijkt ook dat de ruimtelijke onderbouwing aannemelijk heeft gemaakt dat de

uitgangspunten die in de ruimtelijke onderbouwing worden gehanteerd legitiem zijn en passend zijn bij het bedrijf en de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf op de omgeving.

Premature zienswijzen
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 is van een ontwerpvergunning waartegen zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht, dient de gemeenteraad op grond van jurisprudentie van de Raad van State deze zienswijze al te betrekken in de besluitvorming op de vvgb.

De zienswijze luidt als volgt:
"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.
De brief van de provincie is als bijlage toegevoegd.

Noordelijke ontsluiting
In eerste instantie is de optie van een nieuw aan te leggen noordelijke ontsluiting zowel door Lely als door de gemeente niet meegenomen in de plannen als hoofdontsluiting. Echter, Lely is met de omwonenden van de Zuidbuurt een inspanningsverplichting aangegaan om de noordelijke ontsluiting te gebruiken voor autoverkeer, o.a. voor personeel en bezoekers. De noordelijke ontsluiting kan niet worden gebruikt door vrachtverkeer omdat de weg daar niet geschikt voor is (denk hierbij aan type verharding, bochtstralen, etc.). De gemeente heeft aangegeven deze inspanningsverplichting te ondersteunen en is dan ook betrokken middels contacten, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met Rijkswaterstaat en de gemeente Midden-Delfland. Om deze noordelijke ontsluiting te mogen gebruiken zal medewerking nodig zijn van zowel de gemeente Midden-Delfland als Rijkswaterstaat. Los van de uitkomsten van deze inspanningsverplichting door zowel Lely als de gemeente Maassluis blijkt dat de ontsluiting van Lely via de Zuidbuurt past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
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 premature zienswijze niet tot en andere conclusie leidt, en dat hiermee de verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van de R&D locatie van Lely aan de Zuidbuurt 13, 13A en 17 te Maassluis kan worden afgegeven.

Procedure
Het ontwerpbesluit-VVGB doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit inzake de aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat beide onderdelen (ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpbesluit afgifte VVGB) gelijktijdig ter inzage worden gelegd en inzake beide ontwerpbesluiten zienswijzen kunnen worden ingediend. De beoordeling en eventuele verwerking daarvan in de definitieve beslissing omtrent de afgifte van de VVGB geschiedt door de gemeenteraad. Omtrent de omgevingsvergunning beslist het college van B&W.

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 kom 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
Dit besluit zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt.

Voorstel aan de gemeenteraad

Op grond van de aan haar verstrekte informatie en gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht:
Besluit 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 premature zienswijze niet tot een andere conclusie leidt.

Bijlagen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021

besluit

Op grond van de aan haar verstrekte informatie en gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht:

Besluit 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 premature zienswijze niet tot een andere conclusie leidt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 8 juni 2021.

De griffier,	De voorzitter,
mr. R. van der Hoek	dr. T.J. Haan