



provincie **HOLLAND**
ZUID

Midden-Delfland Vereniging



Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum links onder
Ons kenmerk
PZH-2021-767399876/
DOS-2021-0001198
Uw kenmerk

Bijlagen
-

Onderwerp

Informatie over betrokkenheid provincie bij plannen in de Zuidbuurt in Vlaardingen en Maassluis.

Geachte ,

Eind vorig jaar heeft u, namens de Midden-Delfland Vereniging, onze aandacht gevraagd voor twee ruimtelijke ontwikkelingen in Midden-Delfland. U heeft uw zorgen geuit rond de vestiging van het bedrijf Lely Innovations aan de Zuidbuurt 13 te Maassluis en de bouw van 9 woningen aan de Zuidbuurt 75-77 te Vlaardingen.

Over beide ontwikkelingen is de provincie al enige tijd in gesprek met de betreffende gemeenten. Met deze brief willen wij u hierover informeren.

Algemeen

Met de groei van de steden is druk komen te staan op de groene open ruimten tussen de steden. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. De provincie is zich bewust van de belangrijke functie van het open landschap tussen Den Haag, Delft en Rotterdam.

In het Omgevingsbeleid van de provincie is Midden-Delfland aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd. Een deel van Midden-Delfland is ook aangewezen als kroonjuweel en belangrijk weidevogelgebied. Bovendien is het gebied in 2017 aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap.

Net als u vinden wij dus dat met dit gebied zorgvuldig omgegaan moet worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier slechts beperkt, binnen de schaal en het karakter van Midden-Delfland, mogelijk.

De bouw van 9 woningen aan de Zuidbuurt 75-77 te Vlaardingen.

Het agrarische bedrijf aan de Zuidbuurt 75b en 77 te Vlaardingen stopt, onder meer vanwege de aanleg van de Blankenburgverbinding (A24), met de bedrijfsvoering. De eigenaar heeft de wens om zijn grond met een woonbestemming te verkopen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Als sinds 2018 is de provincie met de gemeente en initiatiefnemer in gesprek over deze ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkeling binnen dit deel van Midden-Delfland is in beginsel mogelijk, mits deze past binnen bestaande gebiedsidentiteit van de Zuidbuurt en de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Wij hebben de gemeente in het vooroverleg diverse aandachtspunten hieromtrent meegegeven.

In juni 2020 heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de bouw van 9 woningen. De provincie heeft op dit plan een zienswijze ingediend waarin op basis van de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat het plan niet voldoet aan ons beleid. Met name het richtpunt voor de groene buffer was voor ons aanleiding om niet akkoord te gaan met het voorgelegde plan.

Oorspronkelijk wilde de gemeenteraad het plan in december 2017 vaststellen, maar naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is uiteindelijk de vaststelling uitgesteld en zijn de gemeente en provincie opnieuw in overleg getreden. Zowel van uw Vereniging als een vertegenwoordiger van de LTO waren bij dit gesprek aanwezig.

Op basis van dit overleg heeft de gemeente het aantal wooneenheden in het plan teruggebracht en de bebouwing is beter landschappelijk ingepast. Naar het oordeel van de provincie sluit dit aangepaste bouwplan wel aan bij het karakter van het lint. Daarbij is ook in aanmerking genomen dat de beoogde bebouwing pal naast de tunnelbak van de Blankenburgverbinding is gelegen. De gemeente zal de procedure voor het bouwplan nu verder vervolgen.

Vestiging van het bedrijf Lely Innovations aan de Zuidbuurt 13 te Maassluis

Sinds 2019 is de provincie met de gemeente Maassluis in overleg over de verplaatsing van de R&D afdeling van Lely. Deze afdeling van Lely zit nu op een locatie waar zij weg moeten vanwege de woningbouwontwikkeling in de Dijkpolder. In een voorfase van het plan heeft de gemeente een concept ruimtelijke onderbouwing voor de verplaatsing van het bedrijf aan ons voorgelegd. Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing van de gemeente beoordeeld en hier in eerste instantie kritisch op gereageerd. Punten van aandacht waren destijds het onderzoek naar alternatieven (ladderonderbouwing), verkeersafwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente en Lely hebben de alternatieve locaties die zij onderzocht hebben met ons besproken en toegelicht waarom deze locatie als enige is overgebleven. Wij zijn van mening dat de alternatieve locaties voldoende zijn afgewogen. De locatiekeuze is onder meer gelegen in de gewenste afgeschermdede ligging in verband met octrooirechten, wij kunnen de gemeente en het bedrijf volgen in hun uiteindelijke keuze. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is door de provincie aandacht gevraagd voor het recreatieve en cultuurhistorische karakter van de Zuidbuurt. Uitgangspunt van de gemeente is dat de huidige bestemming glastuinbouw meer verkeersbewegingen met zich mee brengt dan het toekomstige bedrijf van Lely. Volgens de gemeente zal het huidige karakter van de 30 km weg niet worden aangetast. De door u genoemde ontsluiting via de noordzijde vanaf de Broekpolderweg (parallel aan de A20) heeft de gemeente volgens de ruimtelijke onderbouwing die aan ons is voorgelegd overigens wel onderzocht, maar niet geschikt bevonden voor de beoogde bedrijfsactiviteiten.

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. De gemeente heeft aan de ruimtelijke onderbouwing nu een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd. Hieruit 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.

Het is nu aan de gemeente om het plan verder te vervolgen en formeel in procedure te brengen, waarbij ook belanghebbenden de kans zullen krijgen om te reageren.

In uw brieven vraagt u ons de plannen in de Zuidbuurt in het belang van het Midden-Delflandgebied vanuit onze ruimtelijke bevoegdheden kritisch te beoordelen. Voorgaande laat zien dat onze betrokkenheid bij ontwikkelingen in het Midden-Delflandgebied groot is en dat wij bij beide ontwikkelingen kritisch en nauw betrokken zijn. Wij blijven deze ontwikkelingen, en andere ontwikkelingen in Midden-Delfland, uiteraard verder volgen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit