Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 524843 512270
Bijlage(n) 55 1 81

11 DEC 2023

Onderwerp
wijziging bestemmingsplan Gaagweg 11 en 11a Schipluiden

Datum
5 december 2023

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over onze behandeling van het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen voor het plangebied Gaagweg 11 en 11a Schipluiden.

Omschrijving verzoek
Wij ontvingen het verzoek van de eigenaar van de tweede bedrijfswoning aan de Gaagweg 11 in Schipluiden om het bestemmingsplan Buitengebied Gras te wijzigen ter plaatse van de percelen Gaagweg 11 en 11a in Schipluiden. Het verzoek betreft het wijzigen van de bestemming van het perceel Gaagweg 11 van Bedrijf naar Wonen, Tuin en Groen - Landschappelijke Overgangszone. Daarnaast wordt de functie-aanduiding ter plaatse van het perceel Gaagweg 11a in Schipluiden gewijzigd van specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats naar specifieke vorm van bedrijf - verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen.

De aanleiding van het verzoek is het feit dat de eigenaar van de tweede bedrijfswoning zijn bedrijf heeft verplaatst naar een bedrijventerrein in een andere gemeente. Hij heeft daarom de bedrijfsgebouwen en de eerste bedrijfswoning aan de Gaagweg 11a verkocht aan een lokaal 3D printbedrijf. Daardoor heeft de tweede bedrijfswoning zijn oude functie verloren.

Beoordeling van het verzoek
Wij willen medewerking verlenen aan het verzoek. In de volgende alinea's lichten wij dat toe.

Het vertrek van de constructiewerkplaats en de komst van het 3D print bedrijf heeft positieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van deze bedrijfslocatie, omdat een 3D print bedrijf aanzienlijk minder milieuhinder veroorzaakt dan een constructiewerkplaats. Door het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie, wordt ook de planologisch-juridische mogelijkheden om milieuhinder te veroorzaken verkleind. Het verminderen van de planologisch-juridische ruimte voor niet-agrarische bedrijven past in het ruimtelijk beleid van onze gemeente.

Daarnaast betreft het perceel van de tweede bedrijfswoning een voormalige boerderij met een karakteristiek hoofdgebouw, een monumentaal bijgebouw en een groen erf. De gevraagde wijziging van het bestemmingsplan draagt bij aan het borgen en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit perceel. Volgens de regels van de bestemming Wonen kan het aangebouwde bijgebouw van de voormalige stal worden gebruikt als nevenactiviteit bij de woning.

Een aandachtspunt is het criterium van een goed- woon en leefklimaat in relatie tot de milieuhinder van het 3D printbedrijf. Daarbij gaat het met name om het aspect geluidshinder. Uit onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de geluidsnormen en aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat.

Bestemmingsplanprocedure
Wij zijn bevoegd om op grond van artikel 4.6.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Gras de bestemming van een bedrijfslocatie te wijzigen van Bedrijf naar Wonen, Tuin en eventueel Groen – Landschappelijke overgangszone. Dit verzoek voldoet echter niet aan de bepalingen van deze bevoegdheid, omdat slechts een deel van de bedrijfslocatie van functie verandert.

Daarom betreft het verzoek een partiele herziening van het bestemmingsplan die door uw raad wordt vastgesteld.

Vervolgstappen
Wij nemen de volgende stappen ten behoeve van de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan.

- Wij sluiten een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer over het verhalen van plankosten en eventuele planschade.
- Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Wij doen dat voor 1 januari 2024 in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Zodoende kan het bestemmingsplan door u onder de bestaande wetgeving van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld.
- Wij beantwoorden eventuele zienswijzen van belanghebbenden.
- Wij leggen het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 aan u voor ter besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. M.A.I. Born
gemeentesecretaris

drs. A.P.J. van Hemmen
burgemeester