

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/17/006143/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, voor het wijzigen van de bestemming van een deel van de voormalige tankshop (winkel in tankstation) naar een doggywash (hondenwasruimte) op het adres Veurseweg 251 in Voorschoten, in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied (2010).

Overwegingen:

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het vestigen van een hondenwasplaats in een deel van de voormalige tankshop van het Esso- tankstation op het adres Veurseweg 251 in Voorschoten.

Het bestemmingsplan Buitengebied (2010) is van toepassing. Het betreffende perceel heeft de bestemming Bedrijf (artikel 5), met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', alsmede de dubbelbestemming waarde archeologie – 5 (artikel 28) en de dubbelbestemming waarde beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 32). Bovendien geldt ter plaatse de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' (artikel 36.1).

Bestemming Bedrijf (artikel 5), met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' De gewenste hondenwasplaats past niet binnen deze bestemming. Er is bovendien geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het bestaande gebouw en het gebruik ervan onder het overgangsrecht valt.

Het beoogde gebruik als hondenwasplaats is in strijd met artikel 5 van het bestemmingsplan Buitengebied (2010).

Waarde archeologie – 5 (artikel 28)

Omdat er geen uitbreiding van de bebouwing plaats vindt, zijn er geen archeologische waarden in het geding.

Waarde beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 32)

Omdat het hier om een beperkte functiewijziging gaat, doet de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige waarden.

'Veiligheidszone - lpg' (artikel 36.1).

Ter plaatse geldt de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' (artikel 36.1) met de volgende aanvullende bepaling: voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg', moet onderzoek worden gedaan naar externe veiligheid.

NB De Omgevingsdienst West-Holland heeft de vestiging van de hondenwasplaats beoordeeld op externe veiligheid. Conclusie is dat een veranderingsvergunning milieu noodzakelijk is voor het (LPG) tankstation met als aandachtspunten externe veiligheid, geluid, lozingen. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de deze vergunning.

conclusie:

Het plan voldoet niet aan artikel 5 Bedrijf en de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Daarnaast dient op grond van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' onderzoek gedaan te worden naar de externe veiligheid. Omdat er geen extra bebouwing plaats vindt, vormt de dubbelbestemming Archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. En omdat het hier om een beperkte functiewijziging gaat, doet de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige waarden in het kader van het Beschermd Dorpsgezicht.

Een ontheffing van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Een binnenplanse ontheffing volgens art. 2.12, lid 1.a.1^o Wabo of een buitenplanse ontheffing als kruimelgeval volgens art. 2.12, lid 1.a.2^o Wabo zijn niet mogelijk.

Buitenplanse ontheffing

Deze gebruikswijziging kan niet met een reguliere buitenplanse ontheffing, op grond van artikel 2.12, lid 1.a.2 Wabo en op grond van de "kruimellijst" (bijlage II artikel 4 Bor) worden verleend.

Een ontheffingsbesluit dient met de uitgebreide procedure te worden voorbereid, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

De gemeenteraad is gevraagd om te besluiten dat een "verklaring van geen bedenkingen" voor deze aanvraag niet nodig is. Op 11 mei 2017 heeft de raad hiermee ingestemd. Wij kunnen als college daarmee het verzoek afhandelen zonder dat de raad zich nog over de aanvraag hoeft te buigen.

Wij hebben als college besloten om medewerking te verlenen aan het vestigen van de hondenwasplaats in een deel van de voormalige tankshop (winkel in tankstation) van het Esso-tankstation op het adres Veurseweg 251 in Voorschoten.

De overwegingen die geleid hebben tot dit besluit, zijn opgenomen in de bij deze vergunning gevoegde "oplegnotitie". Deze oplegnotitie behoort tot en maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning.

Bij de ingediende stukken bevindt zich een tekening (wiz. datum 25-01-2016) voor het plaatsen van een schuifpui ter plaatse van de gepande doggywash. Op 7 maart 2016 is vergunning verleend voor het plaatsen van deze schuifpui.

Naast de ontheffing voor het gebruik, dient alsnog een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend voor de activiteit Bouwen (noodzakelijke toetsing aan het Bouwbesluit 2010, met name met betrekking tot de constructieve veiligheid en brandveiligheid). Het beoogde gebruik mag pas gestart worden als alle benodigde vergunningen zijn afgegeven, waaronder ook een veranderingsvergunning milieu.

NB in deze aanvraag wordt naast de vestiging van een doggywash ook gesproken over verhuur van de voormalige kassarimte aan derden (broodjeszaak kledingreparatie bloemenwinkel enz.) Deze vergunning heeft alleen betrekking op de functie doggywash en niet op de overige genoemde functies.

In het kader van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen wordt de doggywash met overige functies alsnog beoordeeld in het kader van Het Bouwbesluit 2010 (plattegronden / geveltekeningen bestaand en nieuw dienen hiertoe aangeleverd te worden).

VOORWAARDE

1. 'Veiligheidszone - lpg' (artikel 36.1): in het kader van door het bestemmingsplan aangegeven noodzakelijke onderzoek naar externe veiligheid, dient alsnog een veranderingsvergunning milieu aan het bevoegd gezag te kunnen worden overlegd.