



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Oplegnotitie aanvraag omgevingsvergunning Veurseweg 251 Voorschoten - Z/16/006143/029645

Datum: 15 mei 2017

Bijlage: Aanvraag omgevingsvergunning Veurseweg 251

Onderwerp: Alternatief gebruik voormalige tankshop Esso Veurseweg 251 Voorschoten

Inleiding

Op 30 januari is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor alternatief gebruik van de voormalige tankshop bij de Esso aan de Veurseweg 251 (Z/17/006143 – WABO 17/098). De eigenaar/pachter wil een deel van de tankshop gebruiken ten behoeve van een hondenwasplaats (doggywash). Vorig jaar heeft de aanvrager vergunning aangevraagd en gekregen voor het plaatsen van een elektrische schuifdeur aan de zijkant van de shop/winkelgebouw (vergunningsnummer Z-26157-VS). Echter niet voor afwijkend planologisch gebruik. Met dit verzoek doet hij dat alsnog. Ook voor de rest van de het gebouw wil aanvrager graag weten wat de alternatieve gebruiksmogelijkheden zouden kunnen zijn. Aanvrager suggereert op basis van voorbeelden uit het land shopverkoop, snoepautomaten, wasmachines, maar ook de verhuur van de winkelruimte aan derden (bijvoorbeeld voor een telefoonwinkel, kledingreparatie, broodjeszaak).

De verschillende mogelijkheden zijn in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied (2010), waarin het gebouw de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' heeft gekregen. Er is geen bouwvlak opgenomen, waarmee het bestaande gebouw en het gebruik ervan onder het overgangsrecht valt. Het beoogde gebruik is dus in strijd met het bestemmingsplan.

In dit advies wordt aangegeven in hoeverre het ruimtelijk aanvaardbaar is om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan op basis van een projectbesluit nieuwe stijl ex artikel 2.12, lid 1.a.3º Wabo voor de door aanvrager beoogde functies. Onderdeel van deze procedure is normaal gesproken dat bij een besluit over dit verzoek een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is.

Overeenkomstig het raadsbesluit 4568 van 9 juli 2015 (Actualisatie lijst met categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, Besluit omgevingsrecht niet nodig is.), is de raad gevraagd om voor deze aanvraag te besluiten dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op 11 mei 2017 heeft de raad hiermee ingestemd. Het college kan het verzoek daarmee afhandelen zonder dat de raad zich nog over de aanvraag hoeft te buigen.

Beschrijving van het plan

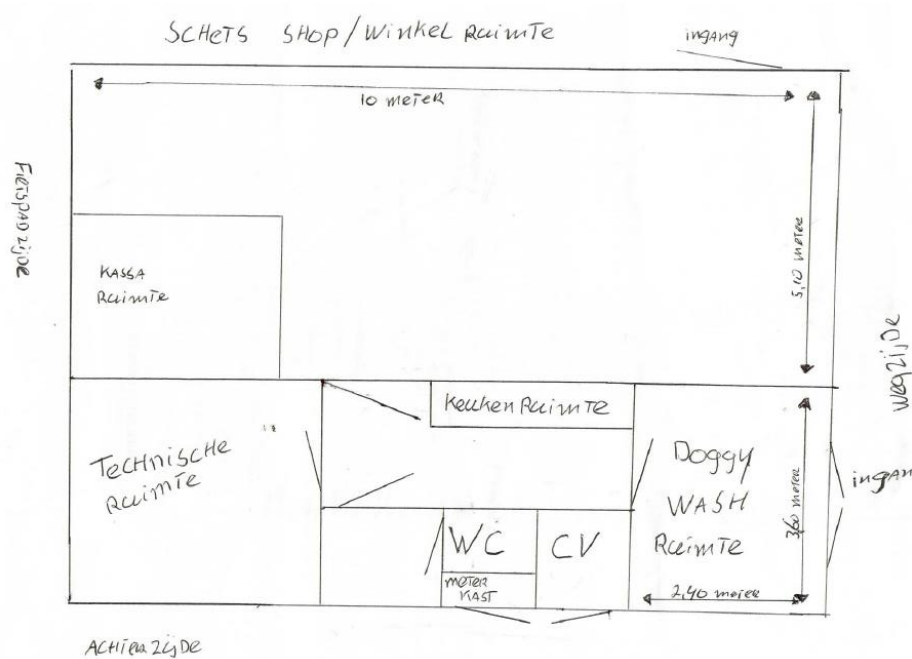
Het tankstation is tegenwoordig onbemand, en de tankshop is daarmee buiten gebruik geraakt. Een deel van het pand wil de eigenaar nu als doggywash gaan gebruiken. Het gaat om een relatief kleine ruimte in de meest noordelijke hoek van het gebouw. De ruimte is 2,4 bij 3,6 meter en heeft dus een oppervlakte van nog geen 9 m². Een elektrische schuifdeur om de ruimte toegankelijk te maken is reeds aangebracht. De hondenwasplaats werkt op basis van zelfbediening vergelijkbaar met bijvoorbeeld een autostofzuiger, bandenluchtpomp of autowasplaats. Er is geen personeel aanwezig, maar er staat een apparaat waar de bezoeker na betaling/inwerpen van muntgeld water, wasmiddel en lucht tot zijn beschikking krijgt om de honden, te wassen, spoelen en drogen.

De aanvrager verwacht het eerste jaar circa 500 bezoekers wat in een aantal jaar zou kunnen uitgroeien tot 800 bezoekers. Ter vergelijking: Het aantal tankklanten ligt de afgelopen jaren op circa 60.000 bezoekers. Het aantal wasklanten op iets meer dan 3000.

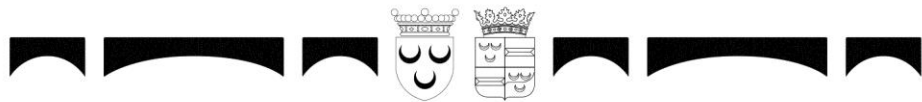


Figuur 1 luchtfoto Veurseweg 251

Voor het overige deel van het pand wordt door de eigenaar een veelheid aan functies gesuggereerd: shopverkoop, snoepautomaten, wasmachines, maar ook de verhuur van de voormalige winkelruimte aan derden (bijvoorbeeld voor een telefoonwinkel, kledingreparatie, broodjeszaak). In planologische zin gaat het dan om detailhandel, horeca of dienstverlening.



Figuur 2 – schets herinrichting voormalige tankshop Veurseweg 251



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het [bestemmingsplan Buitengebied \(2010\)](#). Dit is vastgesteld op 30-06-2011 (onherroepelijk op 13-06-2012). Het betreffende perceel heeft de bestemming Bedrijf (artikel 5), met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Zowel de gewenste hondenwasplaats, als de overige niet nader gespecificeerde functies passen niet binnen deze bestemming.

Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig, er mogen hier dus geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Zowel het gebruik als de bebouwing is zeer restrictief bestemd of valt zelfs onder het overgangsrecht. Dit is blijkens de toelichting op het bestemmingsplan zowel voor wat betreft de bebouwing als het gebruik ook een bewuste keuze geweest: *'Van het opnemen van een categorisering van bedrijven en inrichtingen is afgezien, omdat de in het plangebied aanwezige bedrijven een maatbestemming krijgen en uitwisselbaarheid van typen bedrijven en inrichtingen binnen categorieën niet wenselijk wordt geacht.'*



Figuur 3 – uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2010

Daarnaast heeft het perceel een dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 5 (artikel 28). De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden. Hier mag niet gebouwd worden zonder dat archeologisch onderzoek wordt overlegd indien de bebouwing meer dan 30 m² en of de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd. Omdat er geen uitbreiding van de bebouwing plaats vindt is dit niet aan de orde.

Van toepassing is ook de dubbelbestemming Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezicht (artikel 32). De gronden die op de verbeelding voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezicht' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen. Doordat het alleen om een beperkte functiewijziging gaat doet de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige waarden.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Tot slot geldt ter plaatse de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' (artikel 36.1). Hier geldt 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.

conclusie:

Het plan voldoet niet aan artikel 5 Bedrijf en de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen'. Daarnaast dient op grond van de aanduiding 'Veiligheidszone – lpg' onderzoek gedaan te worden naar de externe veiligheid. Omdat er geen extra bebouwing plaats vindt vormen de dubbelbestemmingen Archeologie en Beschermde dorpsgezicht geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Een ontheffing van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Binnenplanse of buitenplanse ontheffing als kruimelgeval volgens art. 2.12, lid 1.a.2° Wabo zijn niet mogelijk.

Ontheffing van het bestemmingsplan is mogelijk volgens art. 2.12, lid 1.a. onder 3 van de Wabo. Dit betreft een uitgebreide procedure en hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk zijn. Overeenkomstig het raadsbesluit 4568 van 9 juli 2015 (Actualisatie lijst met categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, Besluit omgevingsrecht niet nodig is.), is de raad gevraagd om voor deze aanvraag te besluiten dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op 11 mei 2017 heeft de raad hiermee ingestemd. Het college kan het verzoek daarmee afhandelen zonder dat de raad zich nog over de aanvraag hoeft te buigen.

Structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken"

Op 9 maart heeft de gemeenteraad de zienswijzennota en de structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken" vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Voorschoten geschetst.

Het gebied wordt in de visie aangeduid als buitengebied en relevant is de hoofddoelstelling van de visie om de kwaliteiten van het huidige Voorschoten in stand te houden, te beschermen maar ook verder te versterken. Bewustwording van de huidige kwaliteiten speelt daarbij een rol. Het gaat daarbij om thema's als groen, cultureel erfgoed, milieu en duurzaamheid. Herkenning, erkenning en versterking van de bestaande kwaliteiten is het doel.

Expliciet wordt genoemd dat er kansen worden gezien om de (extensieve) recreatie in het buitengebied te versterken. Recreatief medegebruik van het buitengebied is belangrijk voor het vergroten van het draagvlak binnen en buiten de gemeente voor behoud van het gebied waarbij er een balans moet zijn tussen de agrarische waarden en het belang van natuur en recreatie.



Figuur 4 – uitsnede visiekaart Voorschoten 2025 (Structuurvisie, maart 2017)

Cultuurhistorie

Het perceel ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam. Het gaat daarbij om de instandhouding van het stedenbouwkundig of de cultuurlandschappelijke karakteristiek. Het gaat in een beschermd dorpsgezicht niet alleen om de afzonderlijke gebouwen, die een bepaalde waarde vertegenwoordigen; het gaat juist om de onderlinge samenhang en de daarbij behorende structuur, dan wel aanleg, die een cultuurhistorische betekenis heeft.

Doordat het alleen om een functiewijziging gaat en niet om uitbreiding van de bebouwing heeft de ontwikkeling geen invloed op de landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied.

Milieu

De Omgevingsdienst West-Holland heeft de vestiging van de hondenwasplaats beoordeeld op externe veiligheid.

Achtergrondinformatie

Op 22 februari 2016 heeft de Omgevingsdienst een revisievergunning verleend voor een LPG-tankstation. In de vergunning is de jaarlijkse doorzet aan LPG vastgelegd op minder dan 1.000 m³.

Door de aanwezigheid van een LPG-installatie valt de inrichting onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en is daarom vergunningplichtig. Dat er nu feitelijk geen LPG wordt verkocht doet daar niet aan af; de mogelijkheid om LPG te verkopen is aanwezig. De bijbehorende plaatsgebonden



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

risicocontour¹ bedraagt 35 meter vanaf het LPG-vulpunt, 25 meter vanaf de LPG-tank en 15 meter vanaf de LPG-afleverzuil.

Toetsing

Het gebouw waar de hondenwasplaats gevestigd gaat worden bevindt zich binnen de contouren van het plaatsgebonden risico. Uit oogpunt van de externe veiligheid is de vestiging van de hondenwasplaats daarom ongewenst. De hondenwasplaats heeft geen bindingen met het LPG tankstation en is in het kader van het Bevi aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Dit houdt in dat het bevoegd gezag (gemeente Voorschoten) de vestiging toe mag staan als gewichtige redenen daartoe aanleiding geven. Welke redenen gewichtig genoeg zijn is ter beoordeling van de gemeente Voorschoten. Een en ander houdt in dat bij de vaststelling van een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening die redenen in de motivering van het besluit moeten worden aangegeven.

Overig

Als de gemeente Voorschoten besluit om medewerking aan de vestiging van een hondenwasplaats te verlenen, dan is een veranderingsvergunning milieu noodzakelijk voor het LPG tankstation. Aandachtspunten hierbij zijn externe veiligheid, geluid, lozingen.

Mocht de inrichtinghouder besluiten om de LPG-verkoop in zijn geheel te beëindigen, dan blijft het tankstation vergunningplichtig, vanwege de korte afstand (minder dan 20 meter) van de afleverzuil voor motorbrandstoffen tot de hondenwasplaats. Om een vergunning te kunnen krijgen moet de inrichtinghouder (exploitant van het tankstation) aantonen dat sprake is van een voldoende veilige situatie.

Aangetoond moet worden dat het object van derden (de hondenwasplaats), bij een plasbrand door een calamiteit bij een afleverzuil waarbij 50 of 80 liter benzine vrijkomt:

- buiten de 10 kW/m² hittestraling van de plasbrand ligt of;
- voldoende beschermd is om brandoverslag te voorkomen als het object binnen de 10 kW/m² contour is gelegen.

Samenvatting en conclusie

Naar aanleiding van de beoordeling van de ter beschikking gestelde informatie concludeert de Omgevingsdienst het volgende: de vestiging van een hondenwasplaats in het voormalige kassagebouw is in beginsel niet mogelijk. Uitsluitend als sprake is van gewichtige redenen kan de gemeente Voorschoten besluiten om de vestiging toe te staan. Dit is ter beoordeling van de gemeente Voorschoten zelf. als de gemeente Voorschoten besluit om medewerking te verlenen aan de wijziging dan is hiervoor een veranderingsvergunning milieu noodzakelijk voor het (LPG) tankstation.

NB: Inmiddels (20 juni 2017) is na overleg met de Omgevingsdienst gebleken dat het advies van de Omgevingsdienst er van uit ging dat er ook iemand langdurig aanwezig was in de hondenwasplaats. Aangezien dit niet het geval is, is externe veiligheid niet in het geding. De conclusie blijft hetzelfde. Een veranderingsvergunning milieu is noodzakelijk.

¹ In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR). In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Van de grenswaarde mag niet worden afgeweken, van de richtwaarde mag het bevoegd gezag slechts afwijken indien gewichtige redenen daartoe aanleiding geven.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van de hondenwasplaats is beperkt. Ook de parkeerbehoefte van deze functie is beperkt en niet groter dan van de huidige functie. De locatie is goed ontsloten voor zowel fiets- als autoverkeer en er is voldoende ruimte voor het parkeren.

De overige suggesties voor alternatief gebruik van de tankshop zijn onvoldoende concreet om algemene uitspraak te doen of dit vanuit verkeer ruimtelijk acceptabel is. Wel gesteld kan worden dat het parkeren hierbij de bepalende factor

Economie

De bestaande bedrijfsruimte is op dit moment niet in gebruik. In het bestemmingsplan is de ruimte zeer beperkt bestemd en alleen gebruik als verkooppunt van motorbrandstoffen is toegestaan. Bij het beantwoorden van de vraag of ontheffing van het bestemmingsplan ten behoeve van andere bedrijven en/of andere functies wenselijk en mogelijk is, is met name het beleid als geformuleerd in de Economische Visie relevant.

Economische Visie Voorschoten 2016-2019

De betreffende locatie heeft een bestemming voor bedrijvigheid, en wordt in de economische visie aangeduid als verspreide bedrijvigheid (p.26). De doelgebieden waar de gemeente op inzet zijn de Dobbewijk en Rouwkooplaan. Hier zouden nieuwe bedrijven zich moeten concentreren. In de structuurvisie Voorschoten 2025 (p.44) komt dit ook terug. In algemeen is de gewenste ontwikkelingsrichting van bedrijventerreinen als volgt (economische visie, p.27):

- Locaties vitaliseren (Dobbewijk en Rouwkooplaan)
- Optimaliseren van gebruik, verdichten boven uitbreiden (nota werklandschappen)
- Behoud door ontwikkeling (nota werklandschappen)

Voor wat betreft andere functies kan op grond van de visie gesteld worden dat zowel detailhandel als horeca op deze plaats niet gewenst is omdat het in strijd is met het concentratiebeleid. Door deze functies te concentreren in het centrum (en het boodschappencentrum in Noord-Hofland), wordt leegstand zoveel mogelijk voorkomen en blijven dit aantrekkelijke gebieden.

Dit geldt in mindere mate ook voor een functie als dienstverlening waar een hondenwasplaats onder zou vallen. Dit is echter heel erg afhankelijk van de specifieke vorm van dienstverlening.

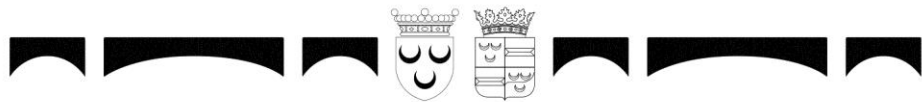
Voor wat betreft kantoor wordt er bij uitbreiding met name gekeken naar uitbreiding in de nabijheid van een van beide treinstations in de gemeente. Ook vanuit de provincie wordt hier in het kader van de Stedenbaan op ingezet.

Een kans wordt gezien voor een invulling met een toeristische of recreatieve functie die een aanvulling kan vormen op het bestaande recreatieve aanbod.

Conclusie

Economisch gezien is er geen bezwaar tegen dat een deel van de voormalige tankshop als hondenwasstraat wordt gebruikt. De huidige functie van het gebouw is reeds komen te vervallen. Er zijn geen redenen om deze specifieke functie op deze locatie in stand te houden. Het hebben van een hondenwasplaats op deze locatie heeft in economisch opzicht geen nadelige effecten/ ongunstige uitwerking op de economische ontwikkeling elders in de gemeente (bijvoorbeeld in het kader van het concentratiebeleid uit de Economische Visie). De functie vormt geen meerwaarde voor bijvoorbeeld het centrum en is goed ontsloten op een wijze die goed past bij het beoogde publiek.

Voor wat betreft de mogelijke invulling van de rest van het gebouw geldt dat op grond van het huidige beleid horeca en detailhandel is uitgesloten. Dat ook een nieuwe kantoorfunctie op deze plek niet gewenst is, maar



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

dat een specifieke vorm van dienstverlening of bedrijf die geen meerwaarde heeft voor een van de concentratiegebieden en die een relatie heeft met het omliggende beschermd gebied (agrarisch of recreatief) niet ondenkbaar is.

Overige aspecten

In de raad van Voorschoten is in het kader van de discussie rond de Duivenvoordecorridor en het bebouwen van Roosenhorst geopperd om het tankstation uit te plaatsen. De wethouder heeft in de commissie WRG van 6 oktober 2016 toegezegd het voorstel van de VVD om het Esso tankstation te verplaatsen te onderzoeken. Duidelijk is dat hier aanzienlijke kosten mee gemoeid zijn. Op dit moment is de financiële situatie van de gemeente zodanig dat dit op (relatief) korte termijn niet aan de orde zal zijn. Dit kan echter wel een overweging zijn om geen medewerking te verlenen aan een ontheffing die een eventuele uitplaatsing duurder zal maken.

Op 11 mei 2017 heeft de raad besloten dat voor dit verzoek geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is. Het college kan deze aanvraag daarom zelfstandig afhandelen. De raad heeft bij deze gelegenheid specifiek aandacht gevraagd voor de restricties als gevolg van met name het economisch beleid (detailhandel en horeca). Maar ook voor de milieutechnische beperkingen als gevolg van de aanwezigheid van de vulpunten voor motorbrandstoffen en dan met name LPG. Tot slot werd nog aandacht gevraagd voor actuele ontwikkelingen ten aanzien van de nieuwe pachtovereenkomsten die de provincie met eigenaren van tankstations wil sluiten <https://www.voorschotenonline.nu/83-economie/4179-zuid-holland-wil-vergunning-voorschotense-pomphouder-intrekken>

In dit advies worden de door de raad genoemde punten expliciet meegenomen in de beoordeling.

Ruimtelijke beoordeling

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor deze locatie bewust gekozen voor een restrictieve regeling die alleen dat regelt wat er op moment van vaststellen al was. Het tankstation bevindt zich weliswaar buiten de bebouwde kom, maar wel degelijk in een kwetsbare omgeving waar het niet direct een meerwaarde voor vormt.

Natuurlijk heeft het tankstation door zijn ligging aan een van de belangrijkste uitvalswegen van Voorschoten wel een functie, maar gezien het aantal alternatieven is de functie hier niet onmisbaar. Feit is dat hij er ligt en als zodanig positief bestemd is. Op voldoende afstand van gevoelige functies en gunstig gelegen aan een doorgaande route. Een route die ook van oudsher al een belangrijke verbindingroute is voor Voorschoten.

Inmiddels is de bebouwing grotendeels overbodig als gevolg van het feit dat men aan de pomp met pinpas of creditcard betaald. Er wordt gezocht naar een nieuwe vorm van gebruik. Ruimtelijk criterium bij de beoordeling van een nieuwe functie is dat er een relatie is met het gebied. Verder is het van belang dat ook het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet onder een nieuwe ontwikkeling lijdt.

Bij 'een relatie met gebied', kun je naast de verkeersfunctie denken aan de agrarische en/of recreatieve functie van het gebied. Ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zouden aanknopingspunten kunnen zijn, maar de aard van de bebouwing leent zich hier minder voor. Door geen horeca en/of detailhandel toe te staan buiten de hiervoor in het beleid vastgestelde gebieden, blijft de leegstand in deze gebieden beperkt en houden die hun kwaliteit en aantrekkingskracht.

De hondenwasplaats is een functie die relatief nieuw is. De aanvrager verwacht de eerste jaren 1 of 2 gebruikers per dag te ontvangen. Dit is op het totaal van het tankstation bijna verwaarloosbaar en heeft geen grotere verkeersaantrekkende werking dan de tankshop die er eerder zat.

Het is geen functie die normaal gesproken om de hoek te vinden is. Een groot deel van de bezoekers zal daarom met de auto komen. De ligging aan een doorgaande route is daarmee een logische.

De plaatsing van de hondenwasplaats elders in de gemeente is ook niet direct een meerwaarde.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Het kan zelfs gezien worden als een voorziening in het kader van de recreatieve functie van het gebied. Na het wandelen of fietsen in de omgeving, kan de hond van hier weer schoon en fris mee naar huis genomen worden.

Voor het overige deel van het pand is de aanvraag onvoldoende specifiek om deze goed te kunnen beoordelen. In grote lijnen kan de aanvrager wel meegegeven worden welke functies al dan niet mogelijk zouden kunnen zijn op grond van het huidige beleid van de gemeente. Horeca en detailhandel zijn niet wenselijk op basis van het concentratiebeleid en ook een kantoorfunctie is elders beter op zijn plek. Er worden wel kansen gezien voor een invulling met een toeristische of recreatieve functie, of er kan gedacht worden aan een dienstverlenende functie die een directe relatie heeft met de omgeving.

Conclusie

De invulling van een deel van de voormalige tankshop met een hondenwasplaats heeft geen negatieve ruimtelijke consequenties en is niet in strijd met gemeentelijk beleid. Gesteld kan worden dat de hondenwasplaats een aanvullende voorziening is in het kader van de recreatieve functie van het gebied. De initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven dat de investeringen voor deze nieuwe functie voornamelijk roerend zijn, en dat de ontheffing het derhalve niet kostenverhogend maakt om het tankstation op termijn uit te kunnen plaatsen. Er kan medewerking verleend worden aan het planologisch afwijkend gebruik van dit deel van de voormalige tankshop. Wel is in dat geval een veranderingsvergunning milieu noodzakelijk voor het LPG tankstation. Aandachtspunten hierbij zijn externe veiligheid, geluid, lozingen.

Voor het overige deel van het pand is de aanvraag onvoldoende specifiek om deze goed te kunnen beoordelen. Deze notitie vormt wel een goede leidraad bij de zoektocht naar een alternatieve invulling van het overige deel van het gebouw.