



## Informatie openbare inschrijving huurrecht tankstationlocatie N34 Westerveld (oostzijde)

**SLUITING INSCHRIJVING 20 november 2024 om 10.00 uur**

*provincie* Drenthe

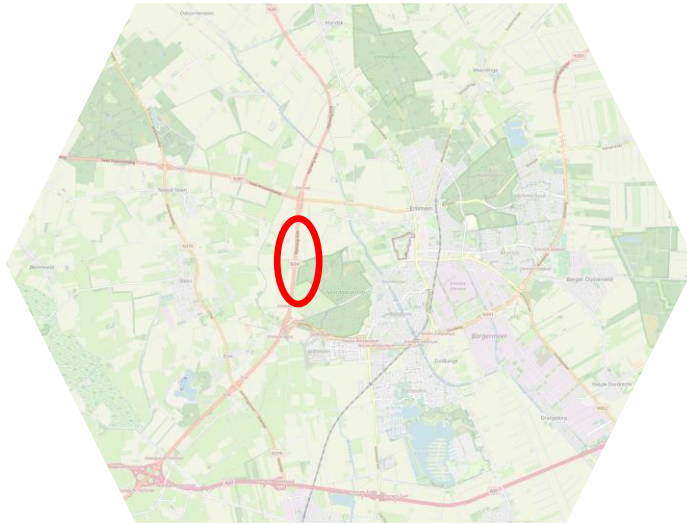
**BZO** tankstations  
E-LAAD

## Achtergrond

In verband met de reconstructie van de N34 zijn in 2019 de toen aan de west- en oostzijde aanwezige tankstations geamoveerd. Nu de reconstructie van de N34 grotendeels is voltooid wenst de provincie Drenthe het serviceniveau voor de gebruikers van de N34 te verbeteren. Voor de locatie aan de westzijde (verzorgingsplaats de Blikken) heeft in 2022 een inschrijving plaats gevonden. Het huurrecht voor deze locatie is gegund aan Tamoil. De verwachting is dat Tamoil in de tweede helft van 2024 start met de bouw van het nieuwe bemande tankstation. Nu de noodzakelijke planologische procedures voor de tankstationlocatie Westerveld aan de oostzijde van de N34 zijn afgerond kan ook het huurrecht op deze locatie via een inschrijfprocedure worden uitgegeven. Op deze locatie kan uitsluitend een **onbemand** tankstation worden gerealiseerd. In verband met de nabij gelegen hoogspanningsleidingen gelden er specifieke restricties aan de bebouwingmogelijkheden van de uit te geven kavel. In deze algemene toelichting treft u meer informatie aan over de locatie en de inschrijfprocedure.

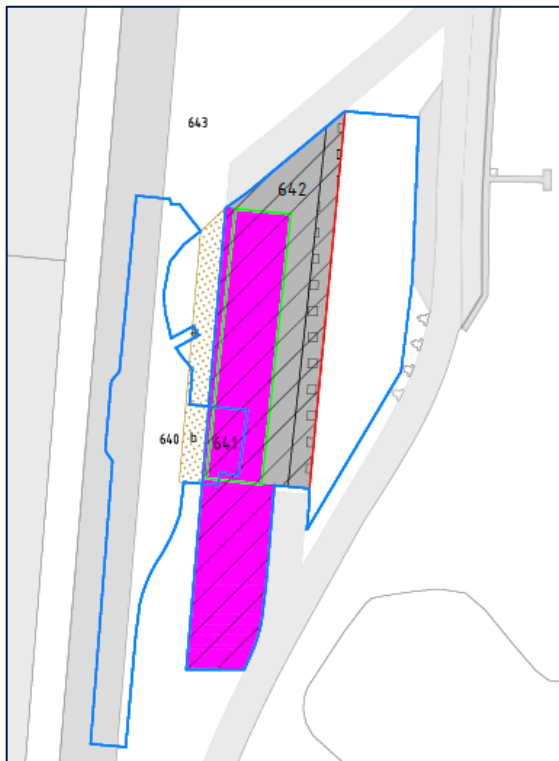


De tankstationlocaties Westerveld en de Blikken zijn schuin tegenover elkaar gelegen langs het wegvak van de N34 tussen de N381 en de N391.



## Ligging

De N34 vormt een noord-zuidroute vanaf de A28 bij De Punt naar Ommen. Bij het verkeersplein Gieten kruist de N34 de rijksweg N33. Bij het knooppunt Holsloot kruist de N34 de rijksweg A37.



**LEGENDA:**

- Bouwvlak
- Enkelbestemming Verkeer - Auto(snel)weg
- Enkelbestemming Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen
- Dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Te verhuren: 641 (geheel) 642 (gedeeltelijk)
- Verhuur +/- 1.128 m2
- 640 en 643 (gedeeltelijk) Optioneel
- Verhuur +/- 140 m2
- Kadastrale grens
- BGT-lijnen
- BGT-verharding

## Kerngegevens

N34 Westerveld (oostzijde)	
Te verhuren oppervlakte	1.128 m2. Optioneel plus 140 m2*
Verkeersaanbod (mtv./etm.; weekdag) Gemiddelde Verdeling Prognose 2040	Circa 11.061 mtv./etm. Ca. 84,1% personenauto's 16.331 mtv./etm.
Bestemmingsplan	Buitengebied, verplaatsen tankstation Erm Oost
Status Identificatienummer	Onherroepelijk NL.IMRO.0114.2021051-W701

\* De optioneel bij te huren strook (bruin gearceerd op bovenstaande tekening) is thans in gebruik als afwateringssloot. De strook valt buiten de bestemming Verkooppunt voor motorbrandstoffen en kan uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de verkeersafwikkeling. Indien men hiervan gebruik wenst te maken wordt bij de verhuur van de locatie een éénmalige vergoeding in rekening gebracht van € 45.000,- exclusief BTW, waarmee in opdracht van de provincie de sloot wordt gedempt en een geleiderail in de wegberm wordt aangebracht.

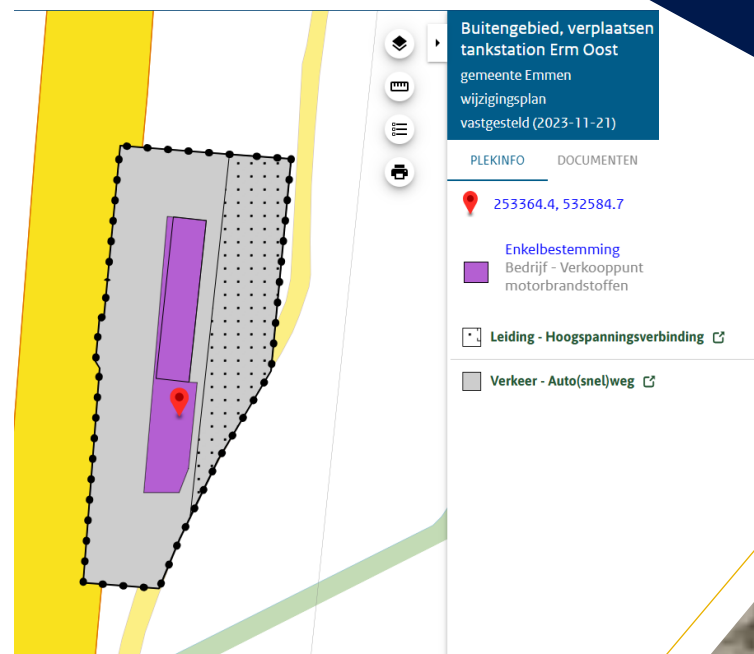


## Impressie



## Bestemmingsplan & bouwvoorschriften

Op de in huur uit te geven locatie zijn de regels die zijn vastgelegd in het wijzigingsplan 'Buitengebied, verplaatsen tankstation Erm Oost'\* en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, verbreding N34'\*\* van toepassing. Bij de bebouwingsregels speelt de over en naast de verzorgingsplaats gesitueerde hoogspannings-verbinding van Tennet en de daaraan parallel lopende 'belemmerende strook' een belangrijke rol. Het toekomstige tankstation dient buiten deze belemmerende strook te worden gerealiseerd en voor alle werkzaamheden binnen deze strook is toestemming van Tennet noodzakelijk. Hiermee dient bij de bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden.



\* NL.IMRO.0114.2021051-W701NL.IMRO.0114.2021051-W701

\*\* NL.IMRO.0114.2016004-B701

## Bestemmingsplan & bouwvoorschriften

Bestemmingsplan voorschriften  
(wijzigingsplan 'Buitengebied, verplaatsen tankstation Erm Oost)

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt als technische ruimte ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen, zoals bedoeld onder h.
- d. het oppervlak aan bebouwing inclusief luifel mag niet meer dan 400 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de vulpunten dienen buiten de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding te liggen;
- f. de ondergrondse opslagtanks buiten de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding dienen te liggen;
- g. de locatie van snellaadvoorzieningen dient buiten de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding te liggen,
- h. verkoop van gasvormige brandstoffen zoals LPG, CNG, LNG en waterstof is niet toegestaan.
- i. uitsluitend onbemande verkoop van brandstoffen is toegestaan;
- j. snellaadvoorzieningen mogen uitsluitend binnen de bestemming Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

**In aanvulling op bovenstaande regels gelden de door Tennet vastgestelde eisen vastgelegd in [Bijlage 2 van het wijzigingsplan](#). Hierin is ondermeer vastgelegd dat de luifeloverkapping minimaal 60 minuten brandwerend te zijn.**



## Tanken & Laden

Op de locatie dient door de huurder een verkooppunt te worden gerealiseerd voor de verkoop van vloeibare motorbrandstoffen (benzines en diesel) en elektriciteit ten behoeve van het wegverkeer. In het ontwerp dient te worden voorzien in de realisatie van ten minste twee snellaadplekken ten behoeve van elektrische wegvoertuigen. Een snellader dient een capaciteit van tenminste 150 kW per laadplek te hebben en te zijn voorzien van de meest gangbare stekkersystemen met tenminste CHAdeMO en CCS.

### Netcongestie

Over een nieuwe groot zakelijke aansluiting (groter dan 3 x 80 A) staat op de website van Enexis een 'Capaciteitskaart afname elektriciteitsnet' waarbij de omgeving Emmen oranje gekleurd is. Dit betekent volgens de website: *'verwacht tekort aan transportcapaciteit, onderzoek gestart. We hebben het verwachte tekort gemeld bij de ACM (Autoriteit Consument & Markt). Nieuwe aanvragen voor transportcapaciteit komen vanaf nu op een wachtlijst. We onderzoeken of met congestiemanagement (voldoende) capaciteit kan worden vrijgemaakt om het tekort op te lossen'*. In het algemeen is een dergelijke grootverbruikersaansluiting noodzakelijk voor de exploitatie van snelladers. Op de site van Enexis wordt ook ingegaan op de voorwaarden van de 'wachtlijst'. Zodra de daarvoor beschikbare netcapaciteit bij de netbeheerder beschikbaar is dienen de snelladers te worden gerealiseerd en geëxploiteerd, maar de deelnemers aan de inschrijving worden uitgedaagd om oplossingen te vinden waardoor de snelladers eerder en bij voorkeur al bij opening in gebruik kunnen worden genomen.

### Mogelijk nieuw tankstation Dalen

Gegadigden voor de tankkavel op de verzorgingsplaats Westerveld dienen zelf onderzoek te doen naar het volume- en omzetcapaciteit van deze locatie. De provincie Drenthe ziet het als verplichting om hierbij melding te maken van de mogelijke ontwikkeling van een nieuw tankstation op de huidige vrachtwagenparkeerplaats aan de Burgemeester Fonteinstraat in Dalen.





## Selectiecriteria

### Selectie huurder op basis van prijs en kwaliteit

De 15-jarige huurrechten op de tankstationlocatie Westerveld wordt uitgegeven via een inschrijfprocedure. De toekomstige huurder wordt geselecteerd op basis van de gewogen factoren 'PRIJS' en 'KWALITEIT'. De wegingsfactoren zijn respectievelijk 60% voor PRIJS en 40% voor KWALITEIT.

#### 'PRIJS' (P) | 60%

De factor PRIJS wordt bepaald door de geboden vaste jaarlijkse huurprijs. Het gaat hierbij om de aanvangshuur die vervolgens jaarlijks zal worden geïndexeerd op basis van CPI.

#### 'KWALITEIT' (K) | 40%

De factor KWALITEIT wordt beoordeeld op basis van twee gewogen subonderdelen:

K1: Duurzaamheid (20%)

K2: Ruimtelijke en landschappelijke inpassing (20%)

De twee kwaliteitsfactoren worden beoordeeld door een beoordelingscommissie van de provincie met daarin onder meer deskundigen op het gebied van duurzaamheid en landschapsinrichting.

# Inschrijfprocedure

## Project-presentatie

Iedere partij door wie een geldige bieding is uitgebracht wordt in de gelegenheid gesteld zijn bieding op het onderdeel Kwaliteit (K1 t/m K2) toe te lichten aan de beoordelingscommissie. De projectpresentatie vindt plaats op **27 november 2024** op een nader te bepalen tijdstip tussen 13.00 en 16.00 uur. De projectpresentatie is nadrukkelijk uitsluitend bedoeld om de uitgebrachte bieding nader toe te lichten; de bieding kan inhoudelijk niet worden gewijzigd.

Wilt u gebruik maken van deze mogelijkheid dan kan dat op het inschrijfformulier of tijdens de zitting bij de notaris worden aangegeven.

De individuele projectpresentatie, inclusief de mogelijkheid tot het stellen van vragen door de leden van selectiecommissie, heeft een maximale duur van 30 minuten. De volgorde van de projectpresentaties tussen de verschillende bidders wordt bepaald op basis van de uitgebrachte biedingen, waarbij de partij met het laagst uitgebrachte geldige bod als eerste aan de beurt is. Het houden van een Projectpresentatie is niet verplicht. Ook uitgebrachte geldige biedingen die niet middels een Projectpresentatie nader worden toegelicht worden door de beoordelingscommissie uiteraard beoordeeld.