

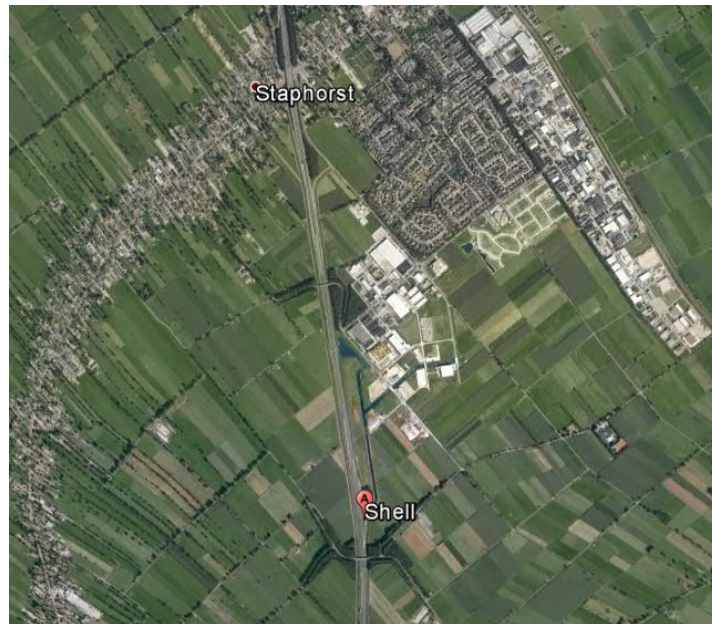
Shell tankstation Dekkersland

Ruimtelijke onderbouwing

**Uitbreiden Shell tankstation met ruimte voor
horeca/detailhandel. Rijksweg A28, 7951 DH te Staphorst**

AECOM Netherlands BV
Oude Middenweg 17
2491 AC Den Haag, The Netherlands
www.aecom.com

15 juni 2018



Shell Dekkersland A28 Staphorst

Ruimtelijke onderbouwing

Shell Tankstation Dekkersland

Rijksweg A28 Staphorst

Bijbouwen ten behoeve van gelegenheid voor
horeca/detailhandel

Versie 1

Date: 15 juni 2018

Kenmerk : NL0065_Dekkersland

Opgesteld door : Ing. S. Bouman

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Goede ruimtelijke onderbouwing	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Voorgenomen activiteiten	8
3.	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid.....	9
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4.	Omgevingsaspecten.....	10
4.1	Milieu	10
4.2	Parkeren/verkeer	12
4.3	Archeologie	12
5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	13
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.3	Conclusie	13
	Bijlagen	14

1. Inleiding

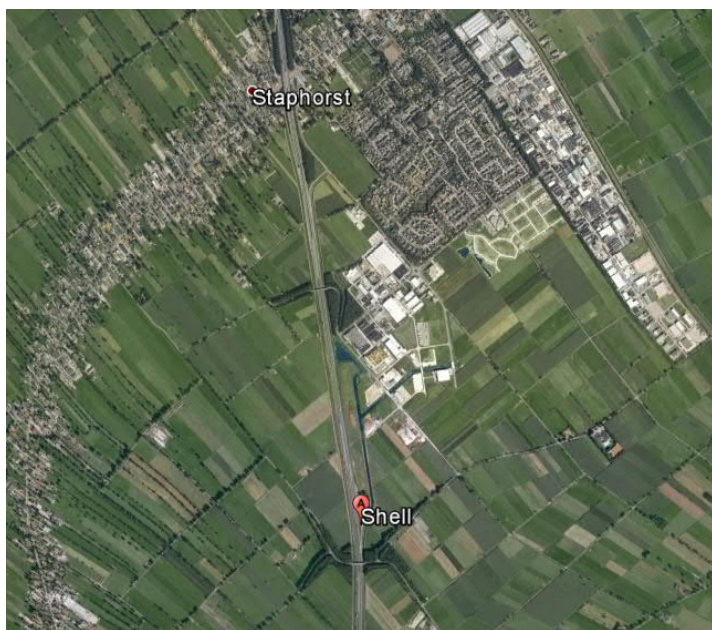
1.1 Aanleiding en doel

Shell tankstation Dekkersland (verder te noemen Shell) is gelegen langs de Rijksweg A28 richting Staphorst. Op de locatie vindt het afleveren van motorbrandstoffen aan voertuigen voor het wegverkeer plaats. Daarnaast is er sprake van detailhandel ten behoeve van de verkoop van weggebonden artikelen. Weggebonden artikelen zijn onder andere dranken en voedingsmiddelen voor directe consumptie en motorolie.

De initiatiefnemer, Shell, is voornemens om naast de bestaande verkoopruimte en magazijn een deel aan te bouwen met de functie ondergeschikte detailhandel/horeca voor de verkoop van (non-alcoholische) dranken en voedingsmiddelen en de mogelijkheid tot het gebruik daarvan ter plaatse.

1.2 Ligging plangebied

De nieuwbouw wordt gerealiseerd direct aan het bestaande gebouw van het Shell tankstation. Dit Shell tankstation is gelegen aan de Oostzijde langs de A28 richting Staphorst.



Afbeelding 1: locatie Shell tankstation ten opzichte van de Rijksweg A28 en Staphorst.

Bron: Google Earth Pro

Ten noorden en oosten van de locatie zijn parkeerplaatsen gelegen. Ten zuiden bevindt zich de toerit tot het station en de A28 ligt ten westen van de locatie.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

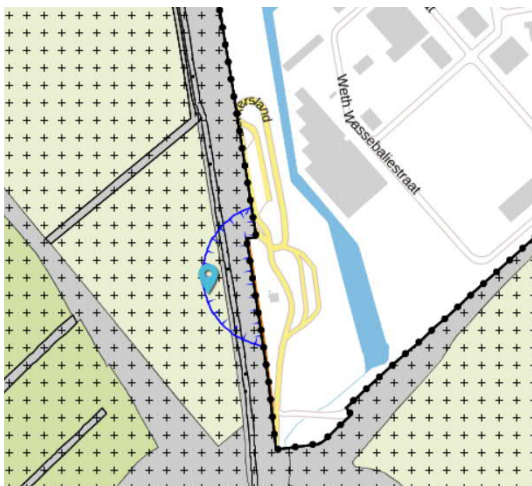
Zowel het bestaande gebouw als de nieuwbouw zijn gelegen binnen het op 11 juni 2013 vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Staphorst”.

De veiligheidszone-LPG afkomstig van het LPG vulpunt bevindt zich deels over het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Staphorst” en deels over het op 25 juni 2013 vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”.



Afbeelding 2: Locatie binnen bestemmingsplan “Bedrijventerrein Staphorst”

Bron: ruimtelijke plannen.nl



Afbeelding 3: Veiligheidszone LPG over het bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”

Bron: ruimtelijke plannen.nl

De locatie waar de nieuwbouw wordt geplaatst heeft binnen het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Staphorst” de bestemmingen:

- Enkel bestemming bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen;
- Functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met LPG;
- Gebiedsaanduiding veiligheidszone-LPG;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

De nieuwbouw komt buiten het daarvoor geldende bouwvlak te liggen. Zie afbeelding 4.



Afbeelding 4: Bouwvlak binnen bestemmingsplan (rood)

Bron: ruimtelijke plannen.nl

Het bouwen buiten het bouwvlak is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Staphorst”. Middels een procedure waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt wordt verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan om het plaatsen van de nieuwbouw mogelijk te maken.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek om de Starbucks te plaatsen moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op zijn omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 vormt de onderbouwing voor ruimtelijke ordening, natuur, water en milieu. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2. Planbeschrijving

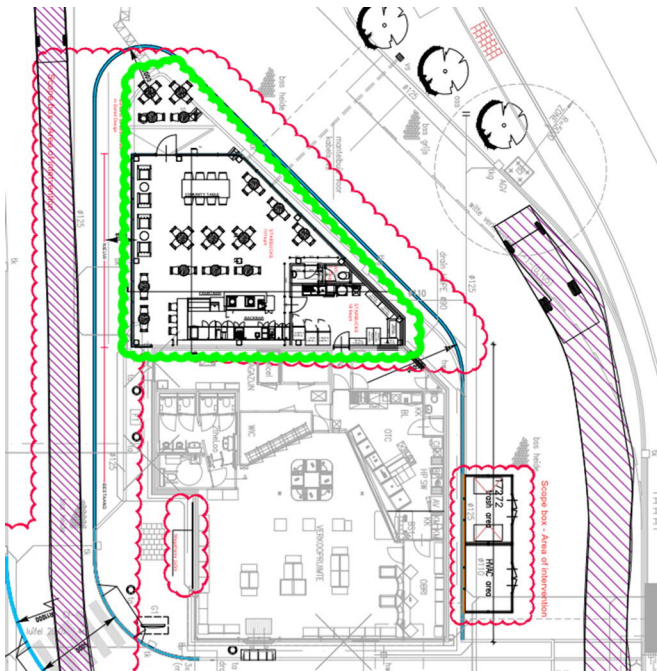
2.1 Bestaande situatie

Shell tankstation Dekkersland is een tankstation voor het afleveren van diesel, benzine, Ad-Blue en LPG aan het wegverkeer. Daarnaast worden artikelen voor het wegverkeer, dranken en voedingsmiddelen voor consumptie verkocht. Ter ondersteuning van de activiteiten zijn diverse installaties en voorzieningen aanwezig.

2.2 Voorgenomen activiteiten

De initiatiefnemer, Shell, is voornemens om in de nieuwbouw dranken te bereiden en te verkopen (geen alcohol) en voedingsmiddelen te verkopen voor directe consumptie of om mee te nemen. Deze activiteit wordt uitgevoerd door Shell medewerkers onder naam van Starbucks. De nieuwbouw heeft een voor medewerkers directe doorgang ter hoogte van de bestaande ruimte van Shell. In deze bestaande ruimte worden al artikelen voor het wegverkeer, voedingsmiddelen en dranken verkocht.

De nieuwbouw zal daarnaast ook worden voorzien van een eigen ingang waardoor klanten de ruimte kunnen betreden. In de nieuwbouw worden tafels en stoelen geplaatst. Ook zal buiten beperkte zitruimte worden gecreëerd. Afbeelding 3 geeft de nieuwe situatie weer. Voor de gehele terreininrichting wordt verwezen naar de bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 3: locatie nieuwbouw (groene rand)

De nieuwbouw zal worden gebouwd buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Hiervoor is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) opgesteld. Ontwikkelingen in het landschap moeten bij de gebiedskenmerken van de betreffende locatie aansluiten.

In het geval van Shell is er sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijf met een nieuwe functie. De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedskenmerken van de betreffende locatie, namelijk snelweg en vervoer/verkeer met in de nabijheid industrieterrein.

Door de realisatie van het gebouw is geen sprake van verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Planologisch regime

Het plangebied maakt deel uit van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Staphorst". De uitbreiding van het bestaande gebouw is in strijd met het vigerend planologisch regime. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing om de uitbreiding mogelijk te maken in afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De uitbreiding is in strijd met het vigerend planologisch regime. Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de uitbreiding niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst een omgevingsvergunning met afwijking verlenen.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de gevraagde nieuwbouw. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor het uitbreiden van het bestaande gebouw zijn (afval)water en externe veiligheid.

4.1.1 Inrichting

De in de nieuwbouw uit te voeren activiteiten worden uitgevoerd door Shell medewerkers onder naam van Starbucks. De nieuwbouw heeft daarnaast een directe verbinding met het bestaande gebouw.

Alle installaties zijn eigendom van Shell en maken gebruik van dezelfde nutsvoorzieningen. Elektriciteit, water en gas worden door Shell betaald en op basis van een maandelijkse bijdrage in rekening gebracht bij Starbucks. Afvalwater (sanitair) en afval worden door Shell afgevoerd.

Organisatorisch, technisch en functioneel is er een duidelijke binding. Hiermee zal er sprake zijn van één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

4.1.2 Geluid

Op of aan de nieuwbouw worden geen geluid producerende installaties geplaatst. Geluid afkomstig van personen zal geen invloed hebben op de omgeving. In de directe nabijheid is de snelweg A28 en bedrijventerrein De Esch.

Geluidemissies als gevolg van het komen en vertrekken van personenauto's en vrachtauto's zijn bestaande emissies en vallen onder het aspect indirecte hinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Vanuit de nieuwbouw vinden geen emissies naar de lucht plaats.

De voorgenomen nieuwbouw heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit.

4.1.4 Veiligheid

De nieuwbouw zal onderdeel uitmaken van het bestaande Shell station en wordt aangemerkt als 1 inrichting. Ten aanzien van veiligheid is het bestaande LPG vulpunt van belang. Het vulpunt is gelegen op een afstand van ruim 10 meter vanaf de noordelijke rand van de nieuwbouw. Voor dit vulpunt gelden venstertijden (tussen 20:30 uur en 06:00 uur). Gedurende deze venstertijden kan de tankwagen de LPG tank vullen. Buiten deze venstertijden zal geen levering van LPG plaatsvinden.

De venstertijden liggen buiten de reguliere openingstijden van de nieuwbouw. De in de nieuwbouw gevestigde horeca/detailhandel is geopend tussen 06:00 uur en 20:30 uur.

In een worst case scenario kan de LPG tank van tankwagen bezwijken en uiteindelijk een Boiling Liquid Expanding Vapour Exploision (BLEVE) veroorzaken. De kans op een BLEVE is klein, daarnaast zijn geen bezoekers aanwezig in de nieuwbouw tijdens het lossen van de LPG tankwagen. De nieuwbouw leidt hiermee niet tot een toename van het risico.

Het LPG vulpunt zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige vergunning. De nieuwbouw heeft geen gevolgen voor de veiligheid in de omgeving van het Shell station.

4.1.5 (Afval)water

Vanuit de nieuwbouw komen 2 soorten waterstromen vrij:

- Afvalwater van sanitair afkomstig van wasbakken;
- Niet verontreinigd hemelwater van het dak.

Sanitair afvalwater zal worden geloosd op het bestaande vuilwaterriool, dit betreft een persriool.

Het hemelwater zal op de hemelwaterafvoer worden geloosd, welke uitkomt op het nabijgelegen water welke ligt tussen het Shell station en het bedrijventerrein.

Het terrein waar de nieuwbouw zal worden gesitueerd is ook voor de bouw verhard. Het verharde oppervlak neemt hierdoor niet toe. Het hemelwater dat voorheen van het terrein afstroomde richting het nabijgelegen water zal nu middels de hemelwaterafvoer op dezelfde sloot worden geloosd.

De voorgenomen nieuwbouw heeft geen nadelige invloed op de waterkwaliteit of het waterbergend vermogen.

Op 5 juni 2018 is een digitale watertoets gedaan waaruit blijkt dat de nieuwbouw is gelegen in een beperkingsgebied. Omdat het gebied voor de bouw ligt binnen het invloedsgebied van het persriool. De benodigde informatie is ingediend bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

4.1.6 PAS/Wet natuurbescherming

PAS

De vrachtwagenbewegingen zijn worst case opgenomen in de AERIUS berekening (deze berekening is als bijlage bij de aanvraag gevoegd). Uit de berekening blijkt dat er geen natuurgebieden met rekenresultaten hoger dan de drempelwaarde zijn gelegen.

Natuurgebieden

Het ministerie van Economische zaken (destijds LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is omgezet naar Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bestaat uit een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden met als doel de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied is De Olde Maten & Veerslootslanden. Dit gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 4 km ten westen van de locatie. De nieuwbouw en de daarin uit te voeren activiteiten hebben geen impact op dit gebied.

Flora en Fauna

De locatie waar gebouwd zal worden is momenteel verhard en in gebruik als parkeerplaats en opslag van afval in containers. Op de locatie zijn geen waarnemingen van beschermde dier- en/of plantensoorten bekend. Op basis van de huidige en voorgenomen activiteiten is niet te verwachten dat er nadelige gevolgen voor beschermde dier- en/of plantensoorten zullen ontstaan.

4.2 Parkeren/verkeer

Om de bezoekers de mogelijkheid te geven om kort te parkeren worden 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zuidzijde van het terrein. Hiervoor wordt het bestaande terrein deels heringericht. De nieuwe parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de bestaande inrit naar het Shell station.

Naast de parkeerplaatsen voor kort parkeren is aan de westzijde van het Shell station een parkeerplaats gelegen welke toegankelijk is voor al het verkeer.

Het ligt niet in de verwachting dat de Starbucks zal leiden tot een toename van verkeer op de A28.

4.3 Archeologie

De nieuwbouw is gesitueerd binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

De voor ' Waarde - Archeologie ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden. Hierbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

Op de voor ' Waarde - Archeologie ' aangewezen gronden mag zonder beperkingen worden gebouwd indien het bouwwerken een oppervlakte heeft van minder dan 1,5 ha.

De nieuwbouw heeft een oppervlakte van ongeveer 123 m². Hierdoor is een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw niet noodzakelijk.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het gebouw zijn voor de gemeente Staphorst geen kosten verbonden. De kosten voor de grondwerkzaamheden en de bouw worden geheel door Shell gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de vergunningsprocedure, worden door middel van de heffing van leges bij Shell in rekening gebracht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De nieuwbouw heeft geen maatschappelijke gevolgen.

5.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlagen

Tekening situatie
Aerius berekening