



Verplaatsing motorbrandstoffenverkooppunt Oostelijke Randweg Doetinchem

Opdrachtgever:

Gemeente Doetinchem
De heer Eibert Dokter
Doetinchem
Kenmerk
380118pw/TA

Auteur

Peter Waterham

Datum

02 oktober 2018

Status

Definitief

Definitieve revisie

3.

Disclaimer. Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Tankstation Advies B.V.

Titel : Verplaatsing motorbrandstoffenverkooppunt Oostelijke Randweg
Doetinchem

Opdrachtgever : Gemeente Doetinchem

Kenmerk : 380118pw/TA

Auteur : P. Waterham

Datum : 2 oktober 2018

Status : Definitief

Tankstation Advies B.V.
Bredaseweg 108a
4902 NS Oosterhout
Tel. 0031-(0)162743587
Mob. 0031-(0)638100210
Web: www.tankstationadvies.nl

Disclaimer. Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Tankstation Advies B.V.

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Auteur	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	4
1.6.	Doel van de opdracht	4
1.7.	Opname	5
1.8.	Reactie van opdrachtgever	5
1.9.	Aansprakelijkheid	5
1.10.	Publicatie	5
2.	Omschrijving	6
2.1.	ligging	6
2.2.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	6
2.3.	Tankstations in de omgeving	6
2.3.1.	Pompprijskorting	7
2.3.2.	Consument wordt prijsgevoeliger	7
2.3.3.	Trends	7
3.	Lokale situatie	8
3.1.	Verkeersintensiteit	8
3.2.	Vraagstellingen	8
4.	Informatiebronnen	10

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever Gemeente Doetinchem
Contactpersoon de heer Eibert Dokter
Adres Raadhuisstraat 2
Postcode 7001 EW
Plaats Doetinchem
Telefoon 0314-377470
E-mail e.dokter@doetinchem.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer Tankstation Advies B.V.
Contactpersoon de heer P. Waterham
Adres Bredaseweg 108 A
Postcode 4902 NS
Plaats Oosterhout
Telefoon 0162-743587
E-mail peter@tankstationadvies.nl

1.3. Auteur

Auteur P. Waterham

De auteur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 29 augustus 2018 heeft de gemeente Doetinchem schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van de onderhavige opdracht.

1.5. Onafhankelijkheid

- a) Auteur verklaart dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de auteurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de auteur in twijfel moet worden getrokken.
 - b) Auteur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
 - c) Auteur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de opdracht van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Tankstation Advies het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Tankstation Advies niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.
-

1.6 Doel van opdracht

De opdrachtgever heeft de auteur de volgende vragen gesteld:

- 1) Aandeel van het reguliere verkeer op de randweg dat naar inschatting gebruik zal maken van het tankstation (geredeneerd vanuit bedrijfsvoering van tankstation).
- 2) Eventueel extra verkeer aantrekkende werking van het tankstation (oftewel is het aannemelijk dat het tankstation zorgt voor extra verkeersgeneratie op de randweg).

1.7 Opname

De auteur heeft de locatie op (13 september 2018) bezocht en opgenomen, alsmede heeft zij een concurrentie analyse gemaakt van de motorbrandstoffenmarkt in Doetinchem.

1.8 Reactie van opdrachtgever

Op 20 september 2018 is een conceptrapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 26 september 2018 heeft opdrachtgever tijdens een persoonlijk onderhoud een reactie gegeven op het conceptrapport.

1.9 Aansprakelijkheid

Door Tankstation Advies wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.10 Publicatie

De locatie heeft geen publiekrechtelijke beperking.

2. Omschrijving

2.1 Ligging

De locatie is gelegen aan de Oostelijke Randweg van Doetinchem.



Overzichtsfoto



Uitsnede

2.2 Feitelijke omschrijving van het type motorbrandstoffenverkooppunt

Wij zijn bij deze opdracht uitgegaan van een bemand motorbrandstoffenverkooppunt, inclusief de mogelijkheid om LPG te verkopen als brandstof. Aangevuld met een voldoende grote shopruimte waarbij de exploitant de mogelijkheid heeft een totaal assortiment in de shop te kunnen aanbieden. Daarnaast is rekening gehouden met was-faciliteiten en bijbehorende producten als een luchtautomaat en een PickUpPoint.

2.3 Tankstations in de omgeving



Disclaimer. Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Tankstation Advies B.V.

2.3.1. Pompprijskortingen

Er zijn in Doetinchem veel tankstations met concurrerende prijzen.

2.3.2. Consument wordt prijsgevoeliger

Ondanks de lagere brandstofprijzen van het afgelopen jaar blijven veel consumenten nog steeds de focus hebben op goedkoper tanken. Ook fleetowners en leasemaatschappijen stimuleren in toenemende mate het tankgedrag van de berijders; sommigen beperken zelfs de vrije keuze. Prijsvergelijkingsites op internet en apps voor realtime prijsvergelijkingen maken het de automobilist daarbij gemakkelijk. Onbemande tankstations stunten met flinke kortingen en dat draagt bij aan het verhogen van het prijsbewustzijn bij de consument. Het gevolg is een sterke competitie in de motorbrandstoffenmarkt, die nog versterkt wordt door het feit dat het aantal tankstations al jaren nagenoeg constant blijft.

2.3.3. Trends

- Prijs is steeds vaker een selectiecriteria voor de automobilist: De hoge mobiliteitskosten zijn grotendeels het gevolg van de gestegen brandstofprijzen. Automobilisten zijn hierdoor prijsbewuster geworden en gaan vaker op zoek naar kortingen. Zakelijke leaserijders kunnen met brandstofkaarten gedwongen worden goedkoper te tanken bij geselecteerde tankstations. Hierdoor is er druk op de marges;
- De vergroening van het wagenpark: Mede door een fiscale stimulans is het Nederlands wagenpark steeds meer aan het 'vergroenen': dubbele downsizing (kleinere auto's en kleinere motoren) en de hybride en elektrische auto's doen de vraag naar brandstof dalen. Met de Autobrief II gaat de stimulering met ingang van 2017 alleen nog maar naar volledig elektrische auto's;
- De automobilist zoekt gemak: De automobilist is uit op gemak en wil niet te veel tijd verliezen. Met een uitnodigende shopinrichting, snelle bediening en een aanbod dat past bij de doelgroep kan het tankstation onderscheidend zijn voor klanten. Grotere stations werken in een formule samen met branchevreemde partijen (AH-to-go, diverse bakkerij-formules en UPS, pakket ophaalservice)
- Het aantal onbemande tankstations groeit: Steeds vaker worden bemande stations als deze niet meer voldoende renderend omgebouwd tot onbemande tankstations. Door lagere exploitatiekosten kunnen onbemande tankstations ook met minder marge en volumes rendabel geëxploiteerd worden.

3.0 Lokale situatie

3.1 Verkeersaantrekkende werking

Wat is de verkeersaantrekkende werking van het tankstation, oftewel is het aannemelijk dat het tankstation zorgt voor extra verkeersgeneratie op de Oostelijke Randweg?

De consument heeft veel alternatieven om te tanken bij tankstations met een concurrerende prijs. Om reden van prijsconcurrentie verwachten wij geen extra verkeersgeneratie op de Oostelijke Randweg als gevolg van het tankstation.

3.2 Verkeersintensiteit

Aan de hand van de verkeersintensiteiten op de Oostelijke Randweg kan een prognose gemaakt worden van de hoeveelheid verkeersbewegingen op het terrein van het tankstation.

3.2.1 Inname tankstation

De geprognoseerde verkeersintensiteiten aan de Oostelijke Randweg, gebaseerd op het Doetinchemse verkeersmodel, zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Oostelijke Randweg, motorvoertuigen per etmaal		
	Terborgseweg-Varsseveldseweg (zuid-noord)	Varsseveldseweg-Terborgseweg (noord-zuid)
Totaal	5950	5627
Lichte voertuigen	5355	5064
Middelzware voertuigen	417	394
Zware voertuigen	179	169

De Oostelijke Randweg is een weg die loopt vanuit Doetinchem (N315) naar Zelhem, welke daarna doorgaat naar Ruurlo. De gemeente is de wegbeheerder van de N315. Deze weg is gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg gecategoriseerd en gedeeltelijk als stroomweg. Kijken we naar het landelijk gemiddelde van vergelijkbare wegen en de onderverdeling in zware en middelzware voertuigen zien wij hier een evenredig beeld.

Ook het aantal voertuigen in de ochtend en avond spits verhoudt zich tot een gemiddelde van vergelijkbare wegen.

Het inname percentage van de Oostelijke Randweg ligt tussen de 2,5 en 4%. Dat houdt in dat tussen de 149 en 238 voertuigen (zuid-noord) het tankstation per dag kunnen bezoeken.

Met betrekking tot het verkeer komende vanuit noorden richting het zuiden ligt dit percentage naar verwachting lager. Dit heeft te maken met het feit dat de toegankelijkheid van het tankstation vanwege het tegemoet komende verkeer beduidend lager ligt. U kunt zich voorstellen dat als je wilt afslaan en er komt een reeks voertuigen vanuit de overgestelde richting dat je de overweging om te willen tanken, overslaat en de aankoop uitstelt. Gezien de verkeersstromen op deze weg en de drukt in combinatie met de overzichtelijkheid ligt het inname percentage van de Oostelijke Randweg richting noord-zuid tussen 0,8% en 1,3%, dat houdt in dat tussen de 45 en 73 voertuigen het tankstation per dag kunnen bezoeken.

Uitgaande van het maximale verwachte aantal voertuigen van het reguliere verkeer op de randweg dat gebruik zal gaan maken van het tankstation, zijn de aantallen als volgt:

	Etmaal	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
		<i>07.00-19.00 uur</i>	<i>19.00-23.00 uur</i>	<i>23.00-07.00 uur</i>
Totaal	311	263	34	14
Lichte voertuigen	280	237	31	12
Middelzware voertuigen	22	19	2	1
Zware voertuigen	9	8	1	0

Disclaimer. Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Tankstation Advies B.V.

De opsplitsing in de dag-, avond-, en nachtperiode voor de overige functies is als volgt:

	Etmaal	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
		<i>07.00-19.00 uur</i>	<i>19.00-23.00 uur</i>	<i>23.00-07.00 uur</i>
Luchtautomaat	18	22	7	2
Wasbox	15	21	5	0
Pick Up Point	10	10	5	2

3.2.2 Bevoorrading

In de regel worden bij nieuwbouw vestigingen grote combinatie tanks geïnstalleerd, met als voornaamste reden het aantal bevoorradingen te beperken. Bij een ingeschat doorzet van circa 2.000.000 liter per jaar kunt u uitgaan dat er één compartimenten tank wordt geïnstalleerd van circa 60.000 liter opgedeeld in een compartiment van 40 m³ – 20 m³ is te verwachten dat er maximaal 2 tankwagens per week de locatie gaan bezoeken. Het moment van bevoorraden kan over het algemeen in goed overleg ingepland worden.

4.0 Informatiebronnen

- Kadaster
- Gemeente Doetinchem
- Ruimtelijkeplannen.nl
- Rabobank Cijfers & trends
- Bovag
- Beta
- Nove
- Tankpro
- Statline
- Eigen archief

Oosterhout, 8 oktober 2018

P. Waterham
Tankstation Advies B.V.