

Aan: ContrAll
t.a.v. de heer D. Bannink
Postbus 525
7300 AM APELDOORN

Verzending via mail: dennis.bannink@contrall.nl

Oene, 31 juli 2018
Betreft: beperkt marktonderzoek locatie Zwarteweg Heerde
Ons kenmerk: 07-69

Geachte heer Bannink,

U heeft ons verzocht om op korte termijn een beperkt onderzoek uit te voeren naar het te verwachten omzetvolume aan motorbrandstoffen voor een nieuw te bouwen locatie aan de Zwarteweg te Heerde.

Omdat een gedetailleerd onderzoek en rapportage aanzienlijke tijd vergt, is tot een beperkt onderzoek besloten.

Genoemde werkzaamheden kunnen wij uitvoeren op basis van jarenlange ervaring in de brandstoffenbranche, waarvan een aantal jaren als directeur van enige groothandelsbedrijven in deze sector. Zodoende zijn wij goed bekend met de aspecten die spelen op dit terrein van de markt. Sinds 1999 bestaat ons adviesbureau en is gespecialiseerd op het gebied van o.a. tankstationaangelegenheden. Per 1 september 2006 zijn wij door BOVAG afdeling Tankstations benoemd als zogenaamd hofleverancier voor haar leden in west en zuid Nederland en per 1 januari 2011 voor haar leden in heel Nederland.

Een hofleverancier van BOVAG wordt aangewezen op grond van zijn deskundigheid en ervaring in dit specifieke vakgebied.

Ons bureau voert werkzaamheden uit voor een breed scala aan opdrachtgevers zoals zelfstandige tankstationondernemers, oliemaatschappijen, oliehandelaren, banken, rechtbanken, gemeenten en provincies.

1. Het plan:

Uw opdrachtgever is voornemens om op de hoek van de Zwarteweg met de Eperweg te Heerde, in de nabijheid van café- restaurant De Keet en de Mac Donalds een onbemand tankstation te realiseren. Genoemde locatie kan als een economisch knooppunt worden

gekaracteriseerd. Dit plan valt samen met de sloop van de woning Eperweg 60 en het opofferen van een naastliggend parkeerterrein, beide noodzakelijk voor aanpassingen aan de Eperweg (N 794) door de provincie Gelderland.

Voor de verdere uitwerking van de plannen heeft u de gegevens nodig inzake de te verwachten omzet aan motorbrandstoffen op de betreffende locatie.

2. Marktsituatie:

Om meer inzicht in de situatie te krijgen, is het in eerste instantie van belang om de markt ter plaatse te kennen. Hiervoor hebben wij op 27 juli jl. de tankstations binnen het verzorgingsgebied en gehanteerde prijzen geïnventariseerd. In onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan.

Marktsituatie Zwarteweg Heerde d.d. 27 juli 2018									
gemiddelde landelijke adviesprijs (GLAP)				euro 95	177,3				
				diesel	145,1				
				lpg	nvt				
merk	adres	afstand (km)	bemand/ onbemand	pompprijs Euro 95	pompprijs diesel	pompprijs LPG	korting Euro 95	korting diesel	korting lpg
Total	Hagestraat 8 Heerde	2,2	b	165,9	135,9	nvt	11,4	9,2	nvt
Tinq	Europaweg Heerde	4,6	o	165,9	134,9	nvt	11,4	10,2	nvt
Lukoil	Molenweg Heerde	4,6	b	164,9	134,9	nvt	12,4	10,2	nvt
Total	A50 oostzijde	3,1	b	175,9	143,9	nvt	1,4	1,2	nvt
Esso	A50 westzijde	4,1	b	177,9	144,9	nvt	-0,6	0,2	nvt
BP	Paasvuurweg 9 Epe	3,7	b	168,9	138,8	nvt	8,4	6,3	nvt
Sneltank	Padland 2-a Epe	4,4	o	164,9	135,9	nvt	12,4	9,2	nvt
Esso	Beekstraat 56 Epe	4,6	b	168,8	137,9	nvt	8,5	7,2	nvt
Genoemde prijzen zijn in centen, inclusief BTW									
GLAP = gemiddelde landelijke adviesprijs o.b.v. Esso, BP, Shell, Total en Texaco									

Tabel 1

Uit bovenstaande tabel kunnen een aantal conclusies worden getrokken, welke van belang zijn voor ons onderzoek.

- De genoemde stations liggen alle buiten een grens van 2 km van het litigieuze object;
- Hoewel de bemande concepten zich kunnen onderscheiden door service, wordt zichtbaar dat zij zich qua prijsstelling redelijk aanpassen aan de onbemande concepten;
- Uitschieters zijn de locaties aan de A50, deze zitten op een prijsstelling rond of boven de gemiddelde landelijke adviesprijs;
- De genoemde rijkswegstations gaan kennelijk uit van hun eigen kracht en houden geen rekening met prijsvechters in de naastliggende dorpen. Dit is mede mogelijk omdat zij meeprofiten van de achterliggende verzorgingsplaatsen en de daaruit voortvloeiende shop- en tankstationomzetten.

3. Verkeerssituatie:

In eerste instantie zijn door u gegevens aangeleverd van verkeerstellingen, uitgevoerd door bureau Dufec, uitgevoerd op 20 april 2017 tussen 07.00 en 19.00 uur.

Genoemde uitkomsten richten zich met name op de drukste verkeersmomenten op een willekeurige werkdag.

Voor onze beschouwingen is dat onvoldoende omdat wij tellingen nodig hebben voor hele weekdagen, dus 24/7.

Op basis van tellingen, uitgevoerd door de provincie Gelderland in 2017 komen we hierbij uit op 6470 motorvoertuigen per etmaal op een weekdag en 6960 motorvoertuigen op een werkdag. Voor onze berekeningen gaan we uit van de intensiteiten op een weekdag.

Rekening houdend met een autonome groei in 2018 ten opzichte van 2017 van 1,5%, komen we uit op een weekdaggemiddelde van 6567 motorvoertuigen per etmaal. Op dit aantal zijn onze verdere berekeningen gebaseerd.

4. Berekening jaarvolume:

De toekomstige tankers zullen bestaan uit lichte voertuigen (personenauto's, bestelwagen en motoren) en zware voertuigen (vrachtverkeer > 3500 kg).

Daarnaast ligt het nog voor de hand dat een aantal landbouwvoertuigen tot de tankers gaan behoren. Dit vanwege het feit dat enige jaren het accijnsvoordeel op gasolie is afgeschaft.

Veel kleinere agrariërs hebben hun thuis- tankinstallatie hiermee van de hand gedaan en tanken nu aan de pomp. Overigens is dit een te verwaarlozen aantal en zullen we deze ook niet meenemen in onze berekeningen.

De toekomstige tankers voor lichte voertuigen zullen naar onze inschatting voornamelijk bestaan uit passanten. Omdat in de dorpen Heerde en Epe bij de onbemande concepten al gewerkt wordt met concurrerende prijzen, verwachten wij weinig tankers uit die dorpen. Datzelfde geldt voor te de tankers aan de snelweg. Deze tanken veelal met creditcards en gaan vooral voor de convenienceshop.

Voor de inname van product gelden een aantal vuistregels. Voor tankstations met weinig concurrentie in de directe omgeving, zoals hier van toepassing, kan voor lichte voertuigen worden uitgegaan tussen de 3 à 4 % van de passanten, welke komen tanken.

In deze situatie, waar toch even van de N794 moet worden afgebogen, gaan we veiligheidshalve uit van een bezoekers aantal van 3%. Voor onze berekeningen gaan we uit van een gemiddelde inname van 35 liter per voertuig.

Voor zwaar verkeer is het om meerdere redenen moeilijk om op basis van verkeersgegevens een inschatting van het aantal tankers te maken. Daarom vergelijken we dit station met soortgelijke situaties. We komen dan uit op 15 vrachtwagens. Dit is mede gebaseerd op het feit dat hier geen maatschappij- creditcards zullen worden geaccepteerd en veel lokale bedrijven werken met een eigen thuis- tankinstallatie.

Voor deze tankers gaan wij uit van een gemiddelde inname van 250 liter per voertuig.

Bovenstaande gegevens zijn verwerkt in tabel 2 (volgende pagina):

Overzicht volumeverwachting Zwarteweg Heerde						
soort mvtn	weekdag	tankers	aantal/dag	inname	volume/ dag	volume/jaar
licht	6567	3%	197	35ltr	6895	2.516.676
zwaar			15	250	3750	1.368.750
totaal berekend jaarvolume						3.885.426

Tabel 2

Uit tabel 2 blijkt een berekend jaarvolume van 3.855.426 m3

In het kader van uw opdracht willen wij uitgaan van een geprognosticeerd jaarvolume tussen 3.500 m3 en 4.000 m3.

Een dergelijk volume maakt de realisatie van een tankstation op deze locatie zeker rendabel.

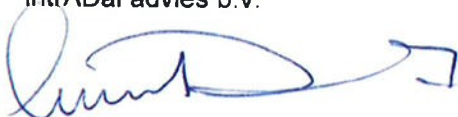
5. Ten besluit:

Bovenstaande rapportage is uitgevoerd te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap. Desondanks dient er rekening mee te worden gehouden dat gebruik gemaakt moest worden van een groot aantal aannames.

Ten aanzien van de inhoud van deze rapportage aanvaardt ondergetekende geen verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Wij vertrouwen erop u met deze rapportage van dienst te zijn geweest. In geval u hieromtrent nog vragen heeft, verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,
intrADal advies b.v.



L. Dalhuisen.

Geraadpleegde bronnen:

- Provincie Gelderland
- Rapportage Dufec
- Directlease
- United Consumers
- Google Earth
- Tanken in de toekomst (rapp. Bovag 2012)
- Bovag Brandstofvisie 2018
- Cijfers en Trends (Rabobank)