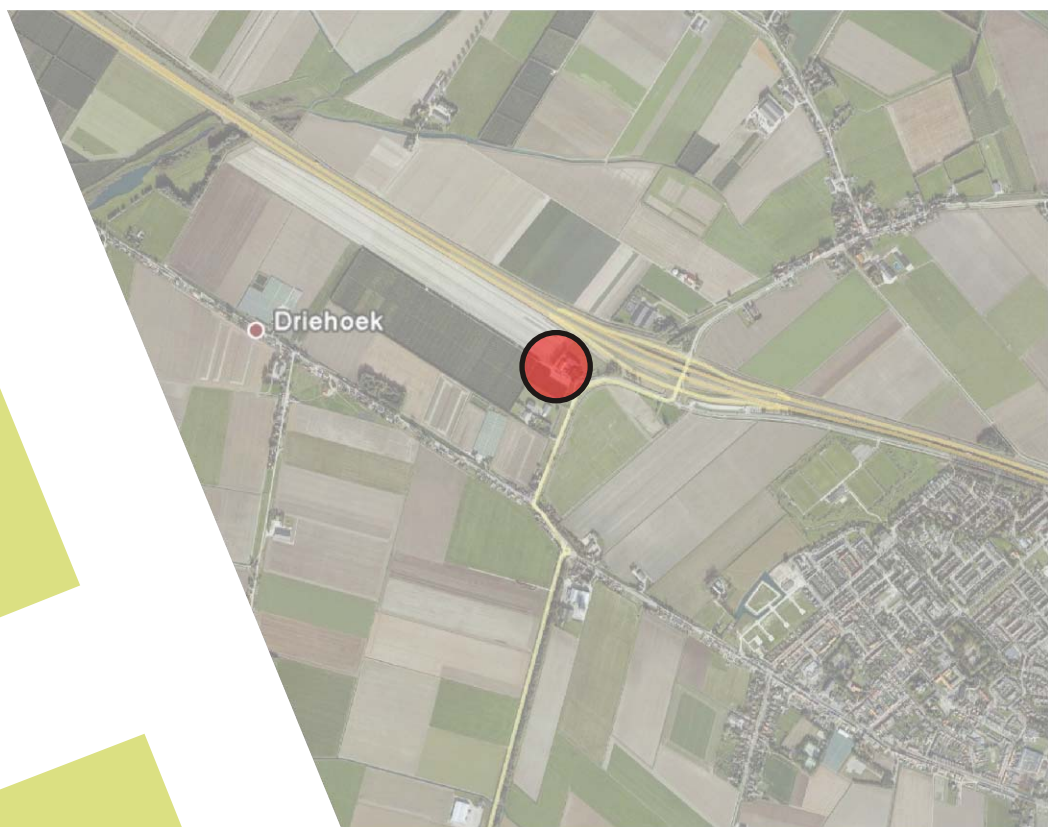


Ci XYa c`YbgYX]^`-`

Moerdijk

Nieuwbouw tankstation
Oudemolensedijk 9 te Fijnaart



ruimtelijke onderbouwing

Moerdijk

Nieuwbouw tankstation Oudemolensedijk 9 te Fijnaart

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

032601.15835.00

opdrachtleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur(s):

drs. W. Kraaijeveld

planstatus

datum:

30-03-2012

opdrachtgever:

CZAV

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging projectgebied	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Bouwplan	5
2.3. Verkeerskundige aspecten	5
2.4. Landschappelijke inpassing	9
3. Nut en noodzaak	11
4. Onderzoeksaspecten	13
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2. Bedrijven en milieuhinder	13
4.3. Externe veiligheid	15
4.4. Luchtkwaliteit	17
4.5. Bodemkwaliteit	18
4.6. Kabels en leidingen	19
4.7. Water	19
4.8. Ecologie	21
4.9. Wegverkeerslawaaï	22
4.10. Lichthinder	22
5. Uitvoerbaarheid	23
5.1. Economische uitvoerbaarheid	23
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. Afweging en conclusie	25

Bijlagen:

1. Distributie planologisch onderzoek
2. Onderzoek flora en fauna
3. Landschappelijke inpassing

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Moerdijk zijn in het verleden twee aanvragen binnengekomen voor de vestiging van een brandstoffenverkooppunt in het buitengebied aan de westzijde van Fijnaart. Na een distributieplanologisch onderzoek (DPO) in 2006 is besloten één van de twee beoogde locaties positief te bestemmen (hoek Molenstraat-Appelaarsedijk). Het toenmalige DPO kwam tot de conclusie dat slechts voor één nieuwe aanbieder van brandstoffen distributieplanologische ruimte aanwezig is. Aan de vestiging van het tweede tankstation aan de Oudemolensedijk 9 is daarom geen verdere medewerking meer verleend.

Voor de locatie Oudemolensedijk 9 in Fijnaart is vervolgens herhaaldelijk onderzocht in hoeverre marktruimte aanwezig is voor vestiging van een tankstation. Deze onderzoeken maakten echter nooit een definitief oordeel mogelijk over de toelaatbaarheid van de vestiging van het tankstation. Uit een opnieuw ingesteld onderzoek¹ is gebleken dat gesteld kan worden dat er toch voldoende marktruimte aanwezig is voor vestiging van een tankstation aan de Oudemolensedijk 9. Op basis hiervan zal aan deze ontwikkeling medewerking worden verleend.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Moerdijk.

De gemeente heeft in de B&W vergadering van 12 januari 2010 besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek. Per brief van 21 juli 2010 is een akkoord gegeven op het definitieve DPO waarna de benodigde vervolgstappen zijn genomen.

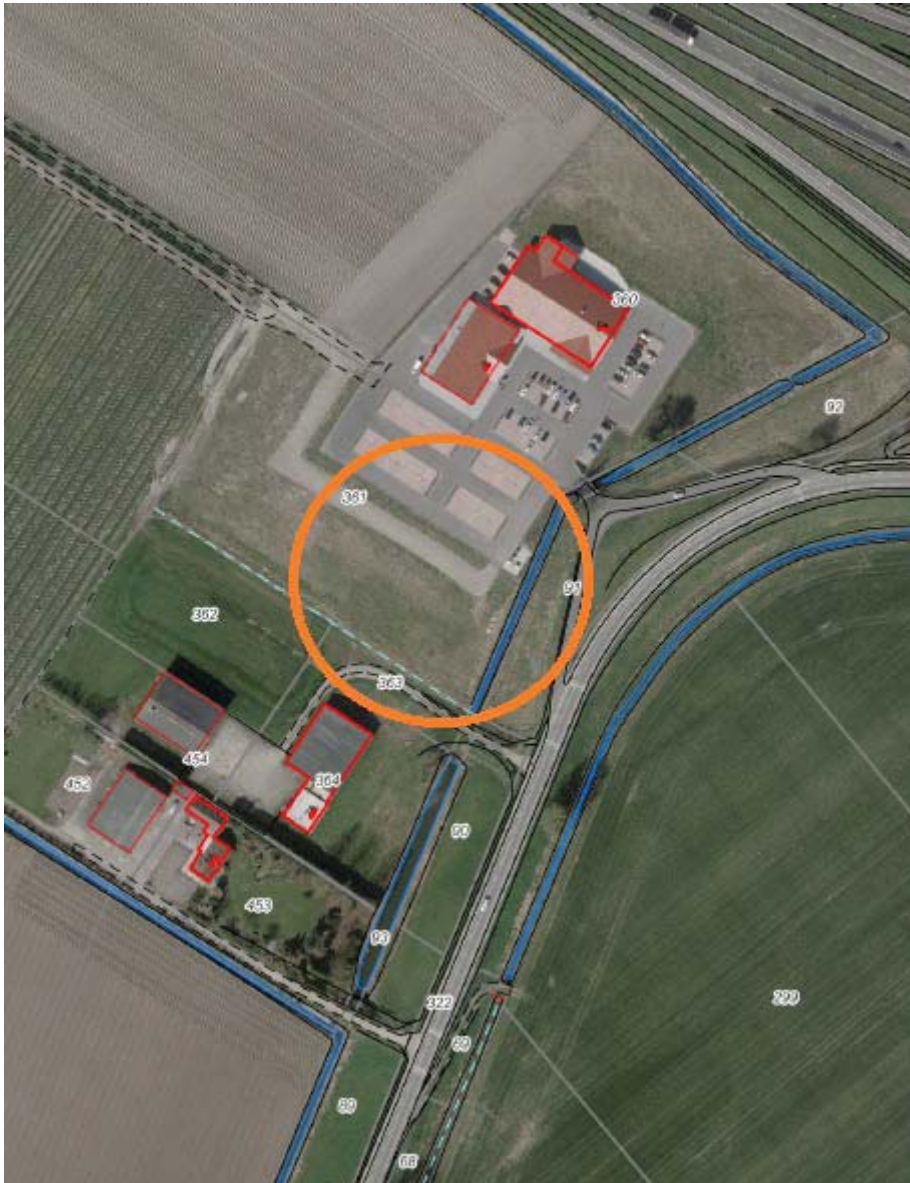
De beoogde ontwikkeling wordt meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De beoogde ontwikkeling dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen ten westen van de kern Fijnaart aan de Oudemolensedijk. Het perceel is gelegen in een bocht van de afslag Fijnaart langs de rijksweg A59 (zie figuur 1.1). Ten noorden van de beoogde nieuwbouw is de vestiging van de Aldi gelegen. Ten oosten van de locatie is de Oudemolensedijk en het agrarisch gebied gelegen. Ten zuiden van de projectlocatie liggen een aantal bedrijfsloodsen. Tot slot zijn ten oosten van het projectgebied agrarische gronden ten behoeve van fruitteelt aanwezig.

¹ Distributief planologisch onderzoek 'Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart'. Project 2100622 d.d. 21-06-2010, Bureau Star Line.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het projectgebied en zijn omgeving, wordt het project beschreven en wordt een beeld geschetst van de toekomstige ruimtelijke situatie. Het relevante beleid komt in hoofdstuk 3 aan de orde. In hoofdstuk 4 vindt de toetsing van het project aan de milieuen overige aspecten plaats. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de afweging van de verschillende belangen weer en bevat de eindconclusie.

2.1. Bestaande situatie

Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Oudemolensedijk 9. Op deze locatie zijn sinds 2009 een vestiging van de Aldi supermarkt en het gerenoveerde koopcentrum Oudemolen gevestigd. De gronden van het geplande tankstation zijn momenteel onbebouwd (voorheen agrarische grond, grasland). Op het terrein zijn twee gebouwen aanwezig. Daarnaast is er een groot parkeerterrein bij de entree van het perceel. Het perceel wordt aan twee zijden ontsloten vanaf de Oudemolensedijk.

Omgeving

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Moerdijk in de polder de Oude Heijningen direct ten zuiden van de rijksweg A59. Het geplande tankstation is gelegen ter hoogte van de afslag 24 Fijnaart aan de Oudemolensedijk 9. De Oudemolensedijk vormde de verbindingsweg tussen Oudemolen en de kern Fijnaart welke ten oosten van het projectgebied is gelegen. De Oudemolensedijk takt aan aan de A59, ter hoogte van de Appelaarsdijk (N640) richting Oud Gastel en Roosendaal. De bereikbaarheid van het perceel is goed te noemen.

2.2. Bouwplan

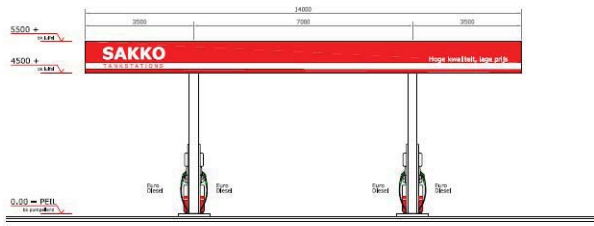
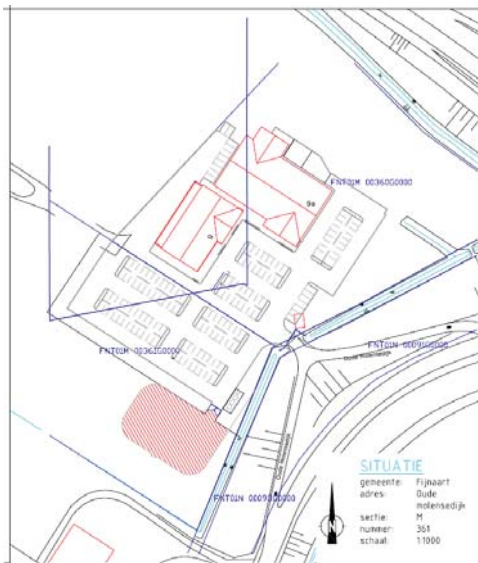
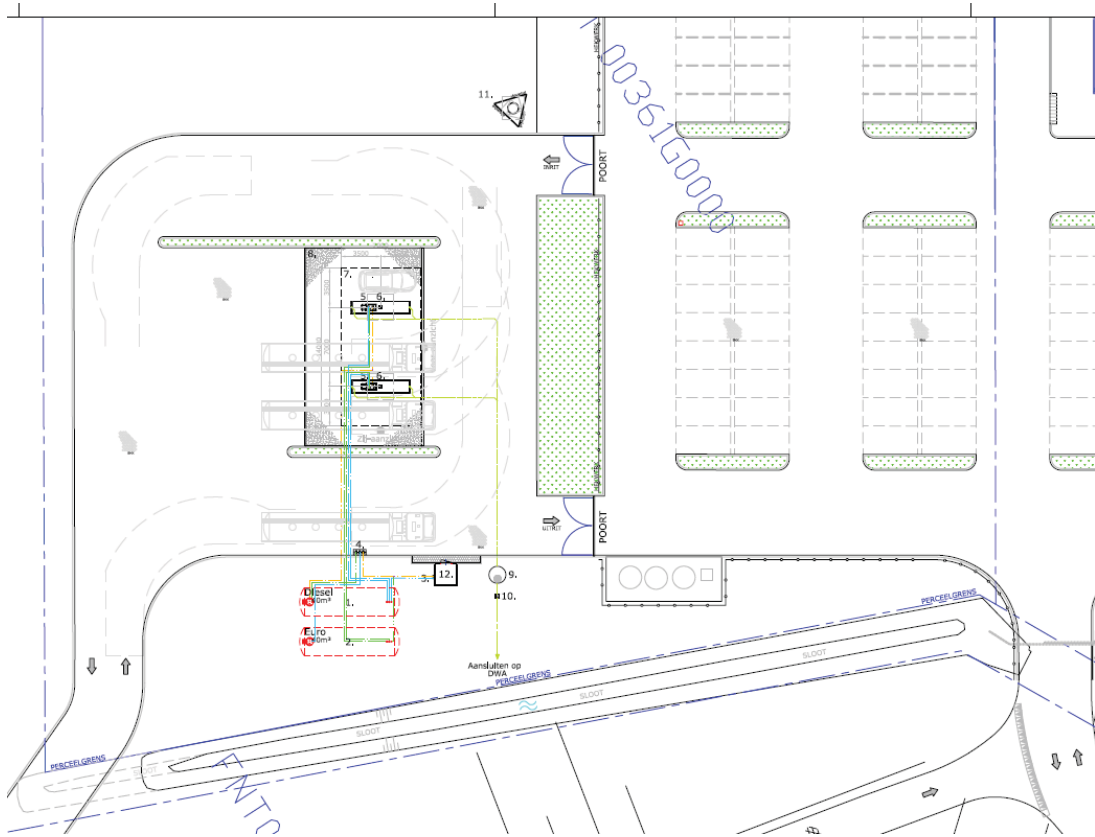
Het tankstation zal worden gerealiseerd bij de ingang van het terrein (zie figuur 2.1) en zal bestaan uit vier pompen. Er zal een overkapping worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 240 m². Het totale verhard oppervlak bedraagt 910 m². Er wordt geen lpg-station opgericht.

2.3. Verkeerskundige aspecten

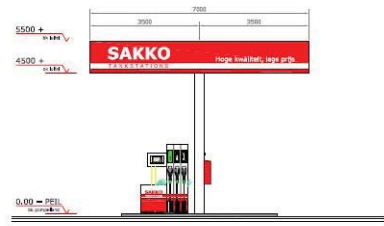
Verkeersstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De locatie ligt in Fijnaart en wordt ontsloten vanaf de Oudemolensedijk. De Oudemolensedijk is gecategoriseerd als erftoegangsweg type I buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h. Voor dergelijke wegen geldt op basis van het beleid van de gemeente Moerdijk een maximaal wenselijke intensiteit van 4.000 mvt/etmaal, met een bovengrens van 6.000 mvt/etmaal. Het gemotoriseerd verkeer kan via de Oudemolensedijk in noordelijke richting naar Klundert, Willemstad en de A59 rijden. De autosnelweg A59 geeft in oostelijke richting aansluiting op de A17 richting Roosendaal en Dordrecht en in westelijke richting aansluiting met de provincies Zeeland (richting Zierikzee) en Zuid-Holland (richting Rotterdam). De locatie is binnen één tot twee kilometer aangesloten op de A59. In oostelijke



Voor-aanzicht
 schaal 1:100



Zij-aanzicht
 schaal 1:100

Figuur 2.1 Bouwplan

richting sluit de Oudemolensedijk aan op de Molenstraat en de Parallelweg. Via beide wegen wordt het centrum van Fijnaart bereikt. De locatie wordt bovendien via de Oudemolensedijk in zuidelijke richting ontsloten. Verkeer kan in zuidelijke richting naar Stampersgat, Standdaarbuiten en Heijningen rijden.

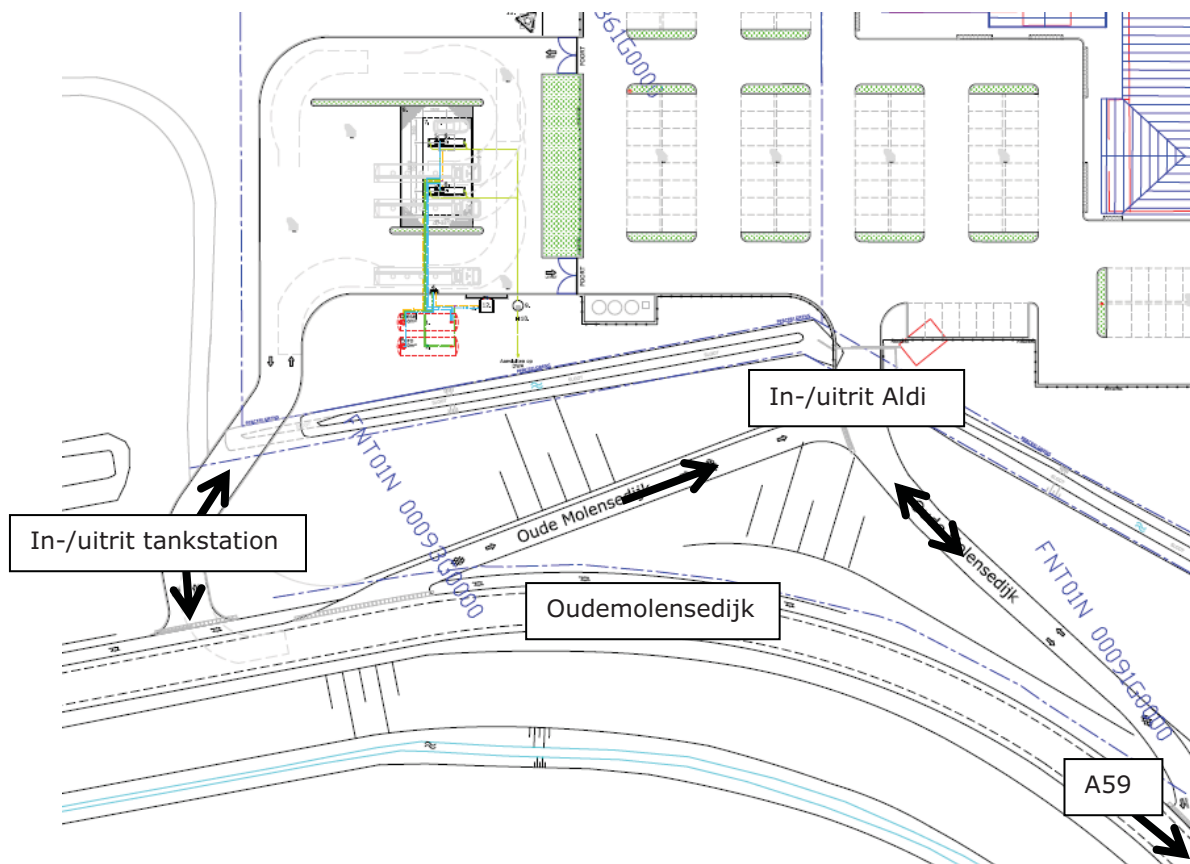
Conform het principe van 'Duurzaam Veilig' wordt het verkeer op de Oudemolensedijk gemengd afgewikkeld. De weg is wel voorzien van fietsuggestiestroken. Dit is conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig voor erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Op de kruising Oudemolensedijk, Parallelweg en de op- en afritten van de A59 wordt het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer gescheiden afgewikkeld. De verkeersveiligheid voor zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer is voldoende gewaarborgd.

Ontwerp aansluiting tankstation

Het nieuwe tankstation wordt via een solitaire aansluiting verbonden met de Oudemolensedijk. Door te voorzien in een aparte aansluiting, zullen geen knelpunten ontstaan met het verkeer van en naar de Aldi. Dit verkeer kan via de bestaande aansluitingen blijven rijden. De toegangsweg naar het tankstation wordt weliswaar gesitueerd direct ten zuidwesten van de bestaande aansluiting voor de Aldi. Deze aansluiting voor de Aldi is echter alleen toegankelijk voor inrijdend verkeer, waardoor de verkeersdruk op deze aansluiting beperkt zal zijn. De hoofdontsluiting van de Aldi ligt op een grotere afstand van de toegangsweg naar het tankstation. Een extra aansluiting voor het tankstation zal daarom niet leiden tot verkeersproblemen in relatie tot het verkeer van en naar de Aldi.

In figuur 2.2 is de nieuwe ontsluitingsstructuur weergegeven. Uit de figuur blijkt dat de ontworpen verkeersstructuur voldoende ruimte biedt om bevoorradende vrachtauto's te kunnen laten manoeuvreren. De nieuwe ontsluiting van het tankstation zorgt voor een extra aansluiting op de Oudemolensedijk. De in- en uitrit zal echter met name door autoverkeer worden gebruikt. Aangezien het tankstation niet ingericht is op vrachtverkeer, gaat het hier naar verwachting alleen om toeleverende diensten, zoals het per vrachtwagen aanleveren van brandstof. Gezien de functie van de weg (erftoegangsweg) zal een extra aansluiting welke met name door autoverkeer wordt gebruikt, niet leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheid of de doorstroming. Bovendien is het uitzicht vanaf de nieuwe in-/uitrit op de Oudemolensedijk voldoende, waardoor geen onoverzichtelijke situaties zullen ontstaan.

Omdat voor het tankstation een solitaire aansluiting wordt voorzien, ontstaat er geen knelpunt met het verkeer van en naar de Aldi. Een extra aansluiting op de Oudemolensedijk is gezien de functie van de weg acceptabel. De locatie wordt op korte afstand aangesloten op de A59. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is daardoor goed.



Figuur 2.2 Ontwerp aansluiting tankstation Fijnaart

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van één tankstation met een totaal verhard oppervlak van 910 m² en vier pompen kan berekend worden op basis van de verkoopprognoses. Op basis van bijlage 1 van onderhavige rapportage, blijkt dat voor het tankstation een verkoopprognose geldt van 2,1 miljoen liter per jaar. Tevens wordt aangenomen dat per auto jaarlijks 1.285 liter wordt getankt. Uitgaande van een gemiddelde hoeveelheid van 30 liter per tankbeurt, levert dit 42,8 tankbeurten per auto per jaar op. Grofweg komt dit neer op 70.000 auto's per jaar en 191 auto's per etmaal (383 autobewegingen per etmaal). Een deel van dit verkeer is al op de locatie aanwezig, vanwege bezoek aan de naastgelegen Aldi of als passant op de Oudemolensdijk. Een ander deel is mogelijk afkomstig van de A59 of zal specifiek het tankstation bezoeken. Aangenomen wordt dat de helft van het verkeer 'nieuw' verkeer is. Conform opgave van de gemeente bedraagt de verkeersintensiteit op de Oudemolensdijk 4.700 mvt/etmaal en overschrijdt deze reeds de maximaal wenselijke intensiteit van 4.000 mvt/etmaal. Er is sprake van een toename van 190 mvt/etmaal, waardoor de intensiteit toeneemt tot 4.890 mvt/etmaal. Deze toename (4-5%) is dusdanig gering, dat er geen significante verkeerseffecten op de omliggende wegenstructuur optreden. De verkeersgeneratie en -afwikkeling wordt aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De ontsluiting van de locatie is voor het gemotoriseerd verkeer goed. De verkeersveiligheid wordt voldoende gewaarborgd. De verkeersgeneratie ten gevolge van de realisatie van één tankstation aan de Oudemolensdijk 9 in Fijnaart zal naar verwachting niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen. Een extra aansluiting op de Oudemolensdijk is gezien de functie van de weg acceptabel. De aansluiting zal vooral gebruikt worden door autoverkeer. De aansluiting van het tankstation is voldoende ruim om

bevoorradend vrachtverkeer te faciliteren. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

2.4. Landschappelijke inpassing

Landschap

De Oudemolensedijk is deel van de 16-eeuwse omringdijk rond de Oude Fijnaartpolder en ligt circa 4 m boven het maaiveld. De dijk is onderbroken (verlegd) ten behoeve van de aansluiting op de A59. Ten noorden van de Aldi is nog een restant van de oorspronkelijk zwaar beplante dijk zichtbaar. De doorsnijding heeft ertoe geleid dat het projectgebied onderdeel is van een landschapsfragment met twee functionele bepalingen: stedelijk gebruik aan de Oudemolensedijk (Aldi, opslag) en agrarisch gebruik daarachter. Het projectgebied ligt in de 'stedelijke' zone en biedt uitzicht op een (opgroeïende) boomgaard. Als gevolg daarvan zijn de ruimtematen in de nabije omgeving van het tankstation relatief klein. De openheid van het landschap wordt onderbroken door fruitbomen, bebouwing en een kas.

Landschappelijke inrichting

Ten behoeve van een juiste landschappelijke inpassing is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is opgenomen in bijlage 3.

Het landschapsplan heeft drie kenmerken. Een zoom van groen omgeeft de locatie - achter hoger dan voor. Aan de noordzijde is dat de beplantingszoom rond het parkeerterrein van Aldi; eenzelfde beplantingszoom wordt ook aan de zuidzijde aangebracht.

Het tankstation moet gezien kunnen worden vanaf de Oudemolensedijk: aan de voorzijde wordt een brede, maar lagere haag aangebracht (1 m), die reikt tot aan het talud van de sloot. De breedte is, omdat de beschouwer er van boven op kijkt, ruim genomen: 1,5 m.

Aan de achterzijde wordt de beplantingszoom uitgevoerd als transparant scherm, met een breedte van 8 m, beplant met bomen van de 2^e orde (Alnus, Fraxinus, Quercus). Alle beplanting wordt uitgevoerd met inheemse soorten.

3. Nut en noodzaak

11

Ten behoeve van de realisatie van een nieuw tankstation is door bureau Star Line in opdracht van de initiatiefnemer onderzoek verricht naar de noodzaak hiervan. Dit onderzoek is door RBOI Rotterdam bv beoordeeld en vervolgens door het bureau Star Line definitief gemaakt.

Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende marktruimte aanwezig is voor vestiging van een tankstation aan de Oudemolensedijk 9. De specifieke kenmerken van de locatie maken namelijk dat toevloeiing van vraag naar brandstof is te verwachten van klanten van de Aldi en het Koopcentrum en van passanten op de A59. Het complete onderzoek is in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Beleid en normstelling

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Onderzoek

Het projectgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in het gebied met een lage archeologische verwachting. Om die reden is het niet noodzakelijk archeologisch onderzoek te verrichten in het projectgebied.

4.2. Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

Met het project wordt de oprichting van een brandstofverkooppunt mogelijk gemaakt. Dit betreft een activiteit die is opgenomen in de VNG publicatie *bedrijven en milieuzonering*, zie onderstaande tabel 4.1.

Tabel 4.1 VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)

SBI 1993	SBI 2008	nr	Omschrijving	afstanden in meters					Categorie	Indices			
				geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand		verkeer	Visueel	bodem	lucht
505	473	3	Benzineservice station – zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3P	1	B	

Ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen dient een richtafstand van 30 m te worden aangehouden om ter plaatse van woningen een omgevingskwaliteit te bereiken die overeenkomt met een rustig buitengebied (voor geluid betekent dit dat op 30 m een geluidniveau van 45 dB(A) als langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden bereikt). De afstand tot de meest nabij gelegen woning, ten zuiden van het projectgebied, bedraagt circa 80 m zodat ruimschoots aan de richtafstand van 30 m wordt voldaan. In onderstaande figuur 4.1 zijn de huidige bestemmingen in de omgeving van het projectgebied weergegeven. De meest nabij gelegen woning ligt ten zuiden van de bedrijfslocatie die grenst aan het projectgebied.



Figuur 4.1 Bestemmingen in de omgeving van het projectgebied (bestemmingsplan Buitengebied)

De richtafstanden die in het kader van milieuzonering worden aangehouden gelden voor gemiddelde moderne bedrijven en geven slechts een indicatie van de kans op milieuhinder. Bij de ontwikkeling van het benzineservicestation geldt dat er mogelijk activiteiten plaatsvinden in de nachtperiode (voor 07:00 's ochtends). Bij het aanhouden van richtafstanden tot benzineservicestations is hier niet expliciet rekening mee gehouden. In het kader van de melding op grond van het Activiteitenbesluit vindt aan de hand van de concrete activiteiten een nadere afstemming met de omgeving plaats. Voor de activiteiten ter plaatse van de inrichting geldt dat naar verwachting aan het toetsingskader voor geluid uit het Activiteitenbesluit, ook in de nachtperiode, kan worden voldaan. De meest nabij gelegen woning bevindt zich immers op meer dan 50 m van de inrichting. Op die afstand dient in theorie aan de grenswaarden voor geluid te worden voldaan. Op basis van een schatting kan

worden gesteld dat de geluidbelasting op een afstand van 100 m met circa met 6 dB(A) afneemt ten opzichte van het geluidniveau op een afstand van 50 m (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau). Ter plaatse van de meest nabij gelegen woning zal daarom geen sprake zijn van een ontoelaatbare geluidbelasting. In de beleving van het geluidklimaat zal het wegverkeerslawaai van de A59 een grote rol spelen omdat de woning tevens binnen de geluidzone van de A59 is gelegen.

Naast de richtafstand speelt bij een benzineservicestation de verkeersaantrekkende werking een rol bij de beoordeling van milieuhinder. Bij een benzineservicestation moet rekening worden gehouden met extra verkeersgeneratie op de omliggende wegen. Het projectgebied is goed ontsloten, een deel van het verkeer bereikt de locatie via de Oudemolensedijk direct vanaf de A59. Uit de beoordeling van de verkeerssituatie (paragraaf 2.3) en uit de paragraaf wegverkeerslawaai (paragraaf 4.9) blijkt dat de toename van de verkeersintensiteit op omliggende wegen zo gering is, dat er geen sprake is van significante verkeerseffecten. Voor de meest nabij gelegen woning geldt dat het verkeer van en naar de inrichting is opgegaan in het overige verkeer en dat er geen sprake is van een hoorbare toename van de geluidbelasting.

Conclusie

Ter plaatse van woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het ruimtelijke spoor wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan die van toepassing is op een rustig buitengebied. Gelet op de afstand tot de meest nabij gelegen woning zal tevens aan het toetsingskader voor geluid uit het Activiteitenbesluit worden voldaan. Het bedrijf wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de oprichting van het benzineservicestation niet in de weg.

4.3. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor bedrijven geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan om gewichtige redenen worden afgeweken. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Voor wegen, spoorwegen en vaarwegen geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van

kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Onderzoek

Het project maakt de vestiging van een tankstation zonder lpg-installatie mogelijk. Een dergelijke inrichting valt niet onder het Bevi. Voor dit tankstation geldt dan ook geen PR 10^{-6} -risicocontour of een invloedsgebied voor het GR. De realisatie van het tankstation leidt dan ook niet tot externe veiligheidsrisico's.



Uitsnede risicokaart t.h.v nieuwe ontwikkeling

In de omgeving van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen en vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water, over het spoor of door buisleidingen plaats. Wel vindt over de A59 transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat de PR 10-6-*risicocontour* niet buiten de weg ligt. Omdat het projectgebied ongeveer 200 m van deze weg ligt, vormt deze contour geen belemmering voor de realisatie van dit project. Zoals aangegeven in de Circulaire is er buiten 200 m van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, geen sprake van ruimtelijke beperkingen.

Gezien het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A59 wordt geconcludeerd dat het invloedsgebied van de weg over het plangebied is gelegen, waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

De realisatie van één tankstation (toename van de personendichtheid bedraagt maximaal 5 personen personeel plus bezoekers die slechts zeer korte tijd ter plaatse aanwezig zijn) leidt niet tot een significante toename van het GR. Dit wordt geconcludeerd op basis van eerdere berekeningen die door de gemeente zijn uitgevoerd voor ontwikkelingen op vergelijkbare afstand van de Rijksweg A59. Er kan daarom volstaan worden met een beperkte verantwoording van het Groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Hoogte groepsrisico en aandeel beoogde ontwikkeling

Uit het Basisnetweg blijkt dat het GR voor de A59 ter plaatse kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit blijkt ook wel uit het karakter van de directe omgeving van het

tankstation: dit bestaat voornamelijk uit landelijk gebied waardoor weinig bebouwing aanwezig is en er ook weinig personen ter plaatse zullen zijn. Hieruit blijkt dat het groepsrisico ter plaatse zeer klein is. De ontwikkeling draagt daarnaast niet relevant bij aan het groepsrisico, omdat er bij het tankstation maar een gering aantal mensen ter plaatse aanwezig zal zijn.

Bestrijdbaarheid

De locatie is bereikbaar voor hulpdiensten via de Oudemolensedijk. Ten aanzien van het onderdeel bestrijdbaarheid wordt verwezen naar de groepsrisicoverantwoording in het bestemmingsplan.

Aanwezigheid personen/zelfredzaamheid

Bezoekers van het tankstation hebben een zeer kort verblijf op de projectlocatie, zij tanken en rijden daarna direct weg, en er is een gering aantal personeelsleden ter plaatse (maximaal 5 personen). Daarnaast zullen de bezoekers van het tankstation over het algemeen zelfredzaam zijn en zijn ze zeer mobiel vanwege de nabijheid van hun auto. Het projectgebied is via de Oudemolensedijk goed te ontvluchten van de risicobron (de A59) af. Afhankelijk van de locatie van een ongeval op de A59 met mogelijke externe veiligheidsfactoren kunnen mensen ontvluchten via de Oudemolensedijk (in zuidelijke of oostelijke richting) of via een landbouwweg tussen de bestaande supermarkt/het koopcentrum en het nieuwe tankstation.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit project.

4.4. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ont-

wikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden, of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

In het Besluit niet in betekenende mate en de bijbehorende regeling is bepaald dat een project met een effect van minder dan 3% ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof niet in betekenende mate bijdraagt. Een dergelijk project hoeft daarom niet aan de grenswaarden te worden getoetst.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

In de paragraaf verkeer is bepaald dat de toename van de verkeersintensiteit van dit project 383 autobewegingen per etmaal is. Er vanuit gegaan wordt dat het aandeel vrachtverkeer 10% is. Uit de Nibm tool blijkt dat het extra verkeer maximaal $0,74 \mu\text{g}/\text{m}^3$ stikstof en $0,16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof genereert. Dit is dusdanig gering en onder de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zodat het project niet in betekende mate bij zal dragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met behulp van de saneringstool (www.sanerings-tool.nl) die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, is de luchtkwaliteit ter plaatse van de A59, een maatgevende weg in de buurt van het projectgebied, bepaald. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) bedraagt hier in 2011 $20,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In datzelfde jaar bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) hier $23,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wm. Omdat direct langs de weg wordt voldaan aan de grenswaarde, zal dit ter plaatse van het projectgebied ook het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate de locatie verder van de weg is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet milieubeheer de uitvoering van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het projectgebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

In zowel 2006 als 2009 zijn bodemonderzoeken ter plaatse van de Oudemolensedijk 9 te Fijnaart uitgevoerd om vast te stellen of er bodemverontreiniging aanwezig is. Het indicatieve onderzoek uit 2006 was erop gericht om te bepalen of de aanwezigheid van de vlasroterij heeft geleid tot verontreiniging in de bodem ter plaatse (Oranjewoud B.V. 2006,

rapport Indicatief bodemonderzoek Oudemolensedijk 9 Fijnaart). Uit het onderzoek blijkt dat in de bodem kolengruis en puin is aangetroffen. Er is een lichte verontreiniging met kwik, maar andere vervuiling is niet aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan xylenen gevonden. De gemeten concentraties zijn dusdanig laag dat zij onder de interventiewaarde blijven. Er was geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Het verkennend en nader bodemonderzoek uit 2009 was erop gericht om te bepalen of de aanwezigheid van de ondergrondse HBO-tank heeft geleid tot verontreiniging in de bodem ter plaatse (Wematech Bodem Adviseurs B.V. 2009, "ondergrondse HBO-tank"). Uit het onderzoek is gebleken dat een totaal bodemvolume van circa 100 m³ grond licht tot sterk verontreinigd was met olieproducten, waarvan naar schatting circa 1 m³ verontreinigd was boven de interventiewaarden. Sanering van de bodemvervuiling heeft al plaatsgevonden waardoor geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de projectlocatie.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit project.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het projectgebied aanwezig. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit project.

4.7. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze waterparagraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 (2009) staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem van Waterschap Brabantse Delta. Knelpunten in het watersysteem zullen samen met gemeenten worden aangepakt en er zullen afspraken worden gemaakt om water te bergen en overstroming te voorkomen. Het nieuwe waterbeheerplan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Beleidsregel Hydraulische Randvoorwaarden geeft het waterschap aan hoe het dagelijks bestuur omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. In de beleidsregel zijn de technische voorwaarden vastgelegd die worden gehanteerd bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld: voldoende hoeveelheid berging om het water niet versneld af te voeren, voldoende afmetingen van sloten om wateroverlast te voorkomen, nadere definiëring van het begrip 'water neutraal bouwen' en dergelijke. Hierbij is eveneens aansluiting gezocht bij de beginselen uit het NBW.

Gemeentelijk beleid

De visie van het Waterplan Moerdijk 2009-2015 luidt: 'een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat nu en in de toekomst voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels'.

Verdeeld over een aantal thema's is in dit waterplan de visie op het toekomstige watersysteem in Moerdijk uitgewerkt. Per thema is een toekomstbeeld geformuleerd. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- water geen gevaar oplevert;
- het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
- alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
- water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen;
- iedereen zijn steentje bijdraagt.

Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Oudemolensedijk, naast de Aldi, ten westen van de kern Fijnaart. In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit landbouwgrond. Langs de Oudelandseweg is een watergang aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Toekomstige situatie

Algemeen

Er wordt een tankstation gerealiseerd met de volgende oppervlakten:

Onderdeel	Oppervlakte
Overkapping	240 m ²
Terrein tankstation	820 m ²
Op-/afrit	90 m ²
Totale verharding	910 m² (820+90)

Bij de totale verharding wordt het oppervlak van de overkapping niet meegerekend omdat dit al bij het oppervlak van het terrein van het tankstation zit.

De ontwikkeling heeft een totaal verhard oppervlak van circa 910 m². Omdat de toename aan verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m², zijn geen compenserende maatregelen nodig.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. In het vergunningentraject worden aan een tankstation ook specifieke eisen gesteld om vervuiling van water en bodem door brandstoffen te voorkomen. Hemelwater afkomstig van het tankstation terrein zal altijd afgevoerd worden richting de rioolzuiveringsinstallatie en niet afgekoppeld kunnen worden op het oppervlakte water. Het hemelwater dat op de daken valt, wordt in deze situatie wel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.8. Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van onderhavig plan niet in de weg staan. Deze paragraaf betreft een samenvatting van het bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 2.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het ruimtelijk plan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet niet optreden.

Het plan voorziet in realisatie van een tankstation. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komen naar verwachting de volgende beschermde soorten voor:

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		mol, veldmuis en huisspitsmuis bruine kikker, gewone pad en de middelste groene kikker
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	geen
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	geen
		<i>cat. 5</i>	geen

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Hiervoor is geen standaardperiode, het gaat erom of er een broedgeval is. Verstoring van broedende vogels is verboden. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. In het projectgebied zijn geen vogels met vaste nesten aanwezig.

De Flora- en faunawet zal de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

4.9. Wegverkeerslawaai

Het tankstation is geen geluidsgevoelige bestemming. Uit de verkeersparagraaf blijkt dat de verkeerstoename als gevolg van het tankstation (190 mvt/etmaal) zorgt voor een toename van 4-5% van de totale verkeersintensiteit op de Oudemolensedijk. Deze verkeerstoename leidt niet tot een merkbare verhoging van de geluidshinder als gevolg van het wegverkeer. Pas bij een verkeerstoename van 20 % en meer wordt de geluidstoename vanwege het wegverkeer hoorbaar voor het menselijk oor.

4.10. Lichthinder

Ten behoeve van het tankstation zal verlichting plaatsvinden. Deze verlichting wordt zo gerealiseerd dat deze wordt afgeschermd van de aanwezige woningen (het gebruik van armatuur met afgeschermd verlichtingsbron richting de woningen).

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Gezien de aard en omvang van het project is afgezien van een grootschalig financieel-economisch haalbaarheidsonderzoek. De opdrachtgever draagt zorg voor de financiering van het project. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het project niet economisch uitvoerbaar is.

Initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst met de gemeente sluiten. De kosten die samenhangen met de realisering van het project (inclusief eventuele planschadeaanvragen ten gevolge van of samenhangend met het project en kosten voor de planologische procedure) komen geheel ten laste van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling en voorliggende ruimtelijke onderbouwing zullen worden opgenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, zal dit voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gebruikmaken van de mogelijkheid om gedurende deze periode in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan.

Ingevolge artikel 3.1.1 Bro zal wettelijk vooroverleg worden gevoerd. De inspraakreacties en de resultaten uit het vooroverleg worden verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp wordt zes weken ter inzage gelegd, gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Na verwerking van de eventuele zienswijzen zal een bestemmingsplan worden aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

6. Afweging en conclusie

25

Hoewel de realisatie van het tankstation afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, is het project, gelet op ruimtelijke, verkeerskundige en distributieplanologische randvoorwaarden, ruimtelijk aanvaardbaar.

De realisering van het project is, mede gelet op het landschapsplan, ruimtelijk goed inpasbaar en voorziet in voldoende marktvraag.

Ook de overige in deze onderbouwing behandelde aspecten vormen geen belemmering voor het plan. Door de realisering van het tankstation worden geen andere belangen onevenredig geschaad. De conclusie is dan ook dat medewerking kan worden verleend aan de beoogde ontwikkeling.



bijlagen

**Bijlage 1 Distributie planologisch onderzoek
'Tankstation Oudemolensedijk 9
Fijnaart'. Project 2100622 d.d. 21-
06-2010, Bureau Star Line.**

**DISTRIBUTIEF PLANOLOGISCH ONDERZOEK
“TANKSTATION OUDEMOLENSEDIJK 9 FIJNAART”**

Project 2100622 d.d. 21-06-2010

i.o.v. Dhr. P.J.A.M. Sweere

**Uitgevoerd door:
Yvonne W.G. Schutrup
Bureau Star Line - Middelharnis**

Bureau Star Line
Postbus 240
3240 AE Middelharnis
Tel.: 0187-487706
Fax: 0187-489130
E-mail: info@bureau-starline.nl
Internet: www.bureau-starline.nl
KvK Rotterdam 28067373

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding DPO Fijnaart	3
1.1 Voorgeschiedenis aan dit DPO	3
1.2 Doelstelling DPO	4
Hoofdstuk 2 Marktgebied & marktanalyse	5
2.1 Pompprijzen en kortingen	5
2.2 Tankstations Marktgebied	6
2.2.1 Tankstations Fijnaart	6
2.3 Onderzoekslocatie	8
2.4 Omzetclaim marktgebied	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkelingen en demografische gegevens	13
3.1 Uitwerkingsplan LR Moerdijk e.o. (2004)	13
3.2 Gemeente Moerdijk	13
3.2.1 Kerncijfers Fijnaart & Dorpsplan Fijnaart (2006)	14
3.2.2 Gemeentelijk beleidskader Fijnaart	15
3.2.3 Bedrijventerreinen	16
3.3 Verkeer en infrastructuur onderzoekslocatie	17
Hoofdstuk 4 Volumepotentieel motorbrandstoffen	19
4.1 Volumepotentieel primair verzorgingsgebied	19
4.2 Doelgroep bezoekers Aldi / Koopcentrum Fijnaart	22
4.2.1 Discountsegment supermarkten Nederland	22
4.2.2 Recente cijfers tankgedrag in relatie tot bezoek supermarkten in het prijssegment	23
4.3 Doelgroep rijksweg A59	24
4.4 Opkomst markt voor duurzame motorbrandstoffen	26
4.5 Totaal volumepotentieel onderzoekslocatie	27
Hoofdstuk 5 Confrontatie onderzoeks-locatie in marktgebied	28
5.1 Confrontatie primair verzorgingsgebied Fijnaart	28
Hoofdstuk 6 Samenvatting en Conclusies	30
Bijlage I : Informatiebronnen	

1. INLEIDING DPO FIJNAART

In opdracht van de heer P. J.A.M. Sweere is door Bureau Star Line een distributief planologisch onderzoek (DPO) verricht ten behoeve van de potentiële vestiging van een onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen op het voorterrein van Aldi aan de Oudemolensedijk 9 te Fijnaart. De locatie aan de Oudemolensedijk betreft een verplaatsing van het inmiddels gesloten en gesaneerde tankstation van Sweere aan de Molenstraat 66 te Fijnaart. De locatie voor het nieuwe verkooppunt wordt in dit rapport verder aangeduid als 'onderzoekslocatie'. Voorafgaand aan dit DPO hebben inmiddels een drietal (aanvullende) onderzoeken plaatsgevonden in Fijnaart, op basis waarvan dit DPO is samengesteld. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de cijfers en gegevens uit het DPO van 2006 inmiddels achterhaald zijn en opnieuw zijn onderzocht ten behoeve van het voorliggende DPO.

1.1 Voorgeschiedenis aan dit DPO

In september 2006 is door Bureau Star Line in opdracht van de gemeente Moerdijk en in samenwerking met de heer Sanders een "DPO Fijnaart" opgesteld met als doel de markt voor motorbrandstoffen in Fijnaart en buitengebied in kaart te brengen teneinde te kunnen beoordelen of de huidige markt ruimte biedt voor de vestiging van één of twee nieuwe verkooppunten voor motorbrandstoffen. De volumepotentieelberekening op basis van het aantal huishoudens en het aantal geregistreerde motorvoertuigen binnen het geselecteerde verzorgingsgebied in het DPO liet zien dat de markt voor motorbrandstoffen anno 2004 bijna 4 miljoen liter aan volumepotentieel te bieden heeft. Tot het jaar 2015 zou het volumepotentieel doorgroeien naar 4,5 miljoen liter als gevolg van nieuwbouwwoningen en na 2015 groeit, met de realisatie van Plan West, het volumepotentieel door naar bijna 4,9 miljoen liter op jaarbasis. In alle drie de volumescenario's is sprake van een vraagoverschot van respectievelijk bijna 800.000 liter in 2004, 1,3 miljoen liter op jaarbasis tot 2015 en bijna 1,7 miljoen liter na 2015, ofwel 19,8% in 2004, 28,9% tot 2015 en 34,3% na 2015 van het totale volumepotentieel binnen het onderzochte verzorgingsgebied. Bureau Star Line concludeerde daaruit dat binnen het verzorgingsgebied nog ruimte is voor één nieuw tankstation.

In het "Haalbaarheidsonderzoek tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart" van september 2007 is op verzoek van de heer Sweere nader bekeken welk volumepotentieel motorbrandstoffen de locatie Oudemolensedijk 9 als afzonderlijke locatie heeft. De reden dat daartoe verzocht is, is dat de heer Sweere van mening is dat de onderzoekslocatie, alwaar thans een Aldi en het Koopcentrum gevestigd zijn, relatief veel bezoekers van buiten het onderzochte verzorgingsgebied (Fijnaart en buitengebied) trekt, die niet in het eerdere DPO zijn meegenomen. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat op basis van de destijds beschikbare informatie er tussen de 650.000 en 700.000 liter per jaar aan volumepotentieel motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk 9 aanwezig is afkomstig van bezoekers (per auto) aan de Aldi en het Koopcentrum die woonachtig zijn buiten het verzorgingsgebied Fijnaart. Inclusief de bezoekers uit het verzorgingsgebied Fijnaart, bedroeg het directe volumepotentieel op de locatie Oudemolensedijk tussen de 1,2 en 1,4 miljoen liter per jaar.

In mei 2009 heeft op verzoek van de heer Sweere een aanvulling op het haalbaarheidsonderzoek "Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart" plaatsgevonden, naar aanleiding van de volgende onderzoeksgegevens en ontwikkelingen in de markt:

1. toenemend aantal vestigingen van tankstations nabij op- en afritten van rijkswegen;
2. opkomst van markt voor duurzame motorbrandstoffen;
3. nieuwe cijfers tankgedrag in relatie tot bezoek supermarkten in het prijssegment;

Op basis van recent onderzoek en landelijke ontwikkelingen in de markt voor motorbrandstoffen, concludeerde Bureau Star Line in het aanvullende onderzoek van mei 2009 het volgende inzake de Aldi locatie Oudemolensedijk: "Door het toenemend aantal vestigingen van tankstations nabij op- en afritten van rijkswegen, is op basis van recente ervaringscijfers (2008) berekend dat het volume potentieel uitsluitend afkomstig van de rijksweg A59 ter hoogte van Fijnaart circa 900.000 liter bedraagt. Daarin is het innamepercentage van de zuidzijde van de A59 hoger genomen dan de noordzijde, omdat de Aldi locatie Oudemolensedijk een zeer goede zichtlocatie vanaf de A59-zuidzijde is en er bovendien aan deze zijde geen rijkswegtankstation gevestigd is.

De opkomst van de markt voor duurzame motorbrandstoffen in combinatie met de medewerking die de heer Sweere bereid is te verlenen aan de verkoop van duurzame motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk, is van duurzame en toegevoegde waarde voor zowel Fijnaart en omgeving als voor het doorgaande verkeer op de rijksweg A59.

Nieuw verkregen cijfers met betrekking tot het tankgedrag in relatie tot bezoek aan supermarkten in het prijssegment in Zuidwest Nederland laten zien dat het aanvankelijk berekende volume potentieel van 1,2 tot 1,4 miljoen liter in het eerder opgestelde "Haalbaarheidsonderzoek tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart" in de praktijk hoger uit zal komen op maximaal circa 3,5 miljoen liter in totaal op jaarbasis."

1.2 Doelstelling DPO

Het DPO heeft tot doel de markt voor motorbrandstoffen in Fijnaart en buitengebied in kaart te brengen teneinde te kunnen beoordelen of de huidige markt op de onderzoekslocatie ruimte biedt voor de vestiging van een nieuw onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij eerder verrichte en bovenvermelde onderzoeken als basis dienen met uitzondering van het onderzoek van 2006, dat in dit DPO geactualiseerd is. Tevens heeft dit DPO tot doel een confrontatie plaats te laten vinden tussen de vraag (in liters) naar brandstof in Fijnaart en omgeving en de benodigde afzet (in liters) van de aanwezige aanbieders.

Het voorliggende DPO omvat ten eerste in hoofdstuk 2 een bepaling van het marktgebied, een marktanalyse van reeds aanwezige verkooppunten voor motorbrandstoffen binnen het onderzochte marktgebied alsmede de omzetclaim binnen het marktgebied. Vervolgens is in hoofdstuk 3 onderzoek verricht naar de demografische en economische gegevens en ontwikkelingen Ruimtelijke Ordening en Infrastructuur. Op basis van de verzamelde gegevens in hoofdstuk 3 is in hoofdstuk 4 een volume potentieelberekening voor motorbrandstoffen binnen het onderzochte marktgebied gemaakt. In hoofdstuk 5 is de omzetclaim van het aanbod aan motorbrandstoffen binnen het onderzochte marktgebied afgezet tegen het aanwezige plus het toekomstige marktpotentieel. Het rapport wordt in hoofdstuk 6 afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

2. MARKTGEBIED & MARKTANALYSE

Het primaire verzorgingsgebied voor de markt van motorbrandstoffen in Fijnaart is als volgt afgebakend:

- aan de noordzijde door de rijksweg A59 inclusief buitengebied Oudemolen;
- aan de oostzijde door de Keenehaven;
- aan de zuidzijde door de Dintel (gemeentegrens);
- aan de westzijde door de rijksweg A29.

Het indirecte verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie wordt als volgt omschreven:

- doorgaand verkeer op de rijksweg A59;
- bezoekers aan het Aldi Koopcentrum afkomstig uit de wijde regio, met uitzondering van het primaire verzorgingsgebied Fijnaart.

In de marktanalyse zijn twee verkooppunten voor motorbrandstoffen in het primaire verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie onderzocht die gezamenlijk en afhankelijk van de ligging (gedeeltelijk) voorzien in de behoefte van de huidige markt voor motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied.

2.1 Pompprijzen en kortingen

De pompprijzen binnen het verzorgingsgebied zijn weergegeven in tabel 1 en zijn genoteerd op 15 april 2010. De gemiddelde landelijke adviesprijs is gebaseerd op de referentieprijzen van Shell Nederland.

Pompprijzen direct verzorgingsgebied Fijnaart

	Texaco Fijnaart (ad 1)	Total RW A59 (ad 2)	gem. land. advies
Euro 95	1,585	1,579	1,579
Diesel	1,219	1,229	1,219
LPG	x	0,719	0,699

x = produkt wordt niet verkocht

Tabel 1 Pompprijzen Fijnaart d.d. 15 april 2010

Tabel 2 geeft een overzicht van verstrekte kortingen aan de pomp.

Kortingen direct verzorgingsgebied Fijnaart

	Texaco Fijnaart (ad 1)	Total RW A59 (ad 2)	gem. land. advies
Euro 95	0,000	0,000	1,579
Diesel	0,000	0,000	1,219
LPG	x	0,000	0,699

x = produkt wordt niet verkocht

Tabel 2 Kortingen Fijnaart d.d. 15 april 2010

Uit tabel 2 is af te lezen dat beide onderzochte tankstations in en om Fijnaart, waaronder één rijksweglocatie, geen korting verstrekken op benzine, diesel en LPG.

2.2 Tankstations marktgebied

De verkooppunten voor motorbrandstoffen (zie verwijzingen tabellen 1 en 2) welke anno 2010 gesitueerd zijn binnen het onderzochte marktgebied van de onderzoekslocatie zijn hieronder omschreven.

2.2.1 Tankstations Fijnaart

Fijnaart telt twee tankstations, waarvan één tankstation langs de rijksweg A59 en één tankstation in de kern Fijnaart. Aangenomen wordt dat slechts een zeer beperkt deel van de automobilisten in Fijnaart tankt langs de rijksweg A59. Deze locatie is uitsluitend interessant voor verkeer afkomstig van de A17 dat via de A59 Fijnaart in rijdt. Verkeer dat Fijnaart verlaat richting A59 komt niet langs het rijkswegstation. Hiermee is in de bepaling van de omzetclaim door het marktgebied rekening gehouden. Tabel 3 geeft een overzicht van de tankstations in Fijnaart.

Tankstations Fijnaart						
Merk	Straat	aantal opstelplaatsen		Bemand/ onbemand	Ligging	Doel- groep
		<u>Feitelijk, w.v. LPG / trucks</u>				
1. Texaco	Parallelweg	4	0 / 0	bemand	wijk/bedr.terrein dorp	
2. Total	Rijksweg A59	7	2 / 1	bemand	riksweg	landelijk

Tabel 3 Overzicht tankstations Fijnaart

De verkooppunten voor motorbrandstoffen in het primaire verzorgingsgebied (Fijnaart) van de onderzoekslocatie zijn:

1. Texaco aan de Parallelweg 2 te Fijnaart

Parallel aan de rijksweg A59 en gelegen aan de rand van het lokale bedrijventerrein en een woonwijk ligt aan de Parallelweg op circa 1,6 kilometer van de onderzoekslocatie een bemand Texaco station.



Foto 1 Texaco Fijnaart



Foto 2 Zichtbaarheid Texaco vanaf rijksweg A59

Het Texaco station is goed zichtbaar vanaf de rijksweg A59, echter via de afrit Fijnaart dient men nog een behoorlijk stuk te rijden (circa 3,2 km) om bij het tankstation te komen. In het onderzoek is er dan ook van uit gegaan dat Texaco hoofdzakelijk de lokale markt in Fijnaart bedient en daarmee een sterke dorpsfunctie heeft. Het tankstation heeft op het voorterrein twee dubbelzijdige pompeilanden met vier opstelplaatsen.

Verder zijn aanwezig: twee wasboxen voor hogedrukreiniging, één carwash roll over machine en een shop van gemiddelde grootte. Het tankstation ligt op een terrein dat omheind is met een afsluitbaar hekwerk. Er is geen vermelding van pompprijzen aanwezig, uitsluitend op de pompen zelf is de pompprijs waarneembaar voor de consument.

2. Total “De Fendert” rijksweg A59 noordzijde ter hoogte van Fijnaart

Aan de noordzijde van de rijksweg A59 ter hoogte van Fijnaart ligt het bemande Total tankstation “De Fendert”. Op het voorterrein zijn drie dubbelzijdige pompeilanden met in totaal zes opstelplaatsen aanwezig voor personenverkeer, waaronder twee opstelplaatsen voor LPG. Verder is nog één opstelplaats voor diesel vrachtverkeer aanwezig. De shop is van gemiddelde grootte en achter het station ligt een ruim parkeerterrein. Hemelsbreed ligt het tankstation circa 100 meter van het Texaco station (ad 1) en vlak voor de afrit Fijnaart op de rijksweg A59. De afstand tussen Total en de onderzoekslocatie bedraagt 2,2 kilometer wanneer men van Total naar de onderzoekslocatie rijdt, en 16,9 kilometer wanneer men van de onderzoekslocatie naar Total rijdt. Het volume motorbrandstoffen op jaarbasis wordt ingeschat op 3 miljoen liter.



Foto 3 Total rijksweg A59



Foto 4 Total rijksweg 59

Nieuwe ontwikkelingen

In Fijnaart is de oprichting van één tankstation aan de Molenstraat (N640), nabij nr. 141 planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft hier de locatie van Sanders (DPO september 2006). Het tankstation is nog niet gerealiseerd op de locatie.



Foto 5 Perceel aan de Molenstraat



Foto 6 Molenweg nabij perceel Sanders

Kaart 1 geeft een overzicht van de spreiding tankstations in het primaire verzorgingsgebied inclusief de toekomstige locatie aan de Molenstraat en de ligging van de onderzoekslocatie.



Kaart 1 Spreiding tankstations inclusief ligging onderzoekslocatie Fijnaart

2.3 Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie ligt op het terrein van het Koopcentrum en de Aldi nabij de ontsluiting van Fijnaart op de rijksweg A59 bij afrit 24 "Fijnaart". Aan de zuidzijde van de afrit 24 "Fijnaart" splitst de A59 zich in de Parallelweg (richting kern Fijnaart) en de Oudemolensedijk (richting buitengebied via de N628).

Eind 2009 zijn het Koopcentrum en de Aldi compleet verbouwd en vernieuwd. Op de plek waar in 1973 de eerste weidewinkel van Noord-Brabant de deuren opende, staat nu een modern complex. Onderstaand kader betreft een publicatie van 30 november 2009 in BN De Stem.nl, waarin onder meer wordt gesproken over de reikwijdte van het Koopcentrum en de Aldi.

Uit: BN De Stem.nl d.d. 30 november 2009

OUDEMOLLEN - Amper een week na de opening van de Aldi lopen de winkeliers met een brede glimlach rond in het ook al vernieuwde koopcentrum Oudemolen. "De loop zit er gelukkig weer in", zegt Peter van der Maas, die in het complex een slijterij en tabakswinkel met cadeau-artikelen runt. "Het kan alleen maar beter worden." Hij krijgt bijval van bakkerij Spelt, die het over een aanwinst voor Fijnaart heeft. "We hebben het hier wel even moeilijk gehad tijdens de bouw", zegt een medewerkster van de bakkerij. "Alleen de vaste klanten kwamen nog. Nu komen de mensen ook weer naar ons koopcentrum. We zijn er superblij mee."

Het is en blijft een prachtige plek voor een winkelcomplex. Pal langs de A59 in de polder. Van der Maas: "Het is heel gemakkelijk bereikbaar en parkeren is geen enkel probleem." Dat levert zelfs de nodige klanten uit Flakkee en de Hoekschewaard op. Van der Maas: "Mensen uit Numansdorp kunnen ook naar Oud-Beijerland. Toch kiezen ze vaak voor deze plek, omdat het hier gemakkelijk én gratis parkeren is. Ook mensen uit Roosendaal komen naar hier."

Het moet gezegd, het ziet er prima uit. Een mooie ontsluitingsweg die uitkomt op een groot parkeerterrein voor de Aldi en het Koopcentrum. Van der Maas: "We staan helemaal los van elkaar. We hebben nu ook een eigen ingang en ruimte genoeg." Die ruimte wordt gevuld door de slijterij annex tabakswinkel, een slagerij, bakkerij en een kledingwinkel, die tijdens de bouw verhuisd was naar de overkant. De groenteboer is vertrokken. Hij kon het niet meer bolwerken.

Van der Maas: "Het is de afgelopen tijd ook niet gemakkelijk geweest. Anderhalf jaar geleden werd begonnen met de nieuwbouw en verhuisde de super naar de tent." Het gevolg was dat de ondernemers van het koopcentrum lange tijd tegen een bouwput aankeken. Niet bepaald aantrekkelijk voor de klanten.

Het leed is nu geleden. Op de plek waar in 1973 de eerste weidewinkel van Noord-Brabant de deuren opende, staat nu een modern complex. Cash en Carry heette die eerste winkel van de familie Akkermans, die er een gemengd bedrijf had en later in het vlas ging. Toen dat minder ging, gooide Akkermans het roer drastisch om en begon ondanks fel tegensputteren van de gemeente Fijnaart een winkel. Die werd in jaren negentig overgenomen door de Aldi.

Liefst overal zo'n Aldi OUDEMOLLEN - We zijn er trots op", zegt Raimond van Os van Aldi Vastgoed over het nieuwe complex aan de Oudemolensedijk. "In principe willen we overal zo'n winkel hebben, zoals in Duitsland waar we overal van dit soort moderne winkels hebben staan." Vorige week woensdag ging de nieuwe supermarkt met een oppervlakte van 1150 vierkante meter open. De tent (800 vierkante meter), waar de winkel meer dan een jaar gehuisvest was, ging dicht.

Van Os: "Nu al is sprake van groei. Het is drukker geweest dan in voorgaande weken. We zijn uitermate tevreden." Overigens was er in de tent ook al sprake van een lichte groei. "We hebben de afgelopen periode waarin gebouwd werd, geen klanten verloren." De tent wordt binnenkort weer afgebroken, waarna de laatste hand gelegd wordt aan het terrein. Raimond van Os: "We willen de infrastructuur nog wat aanpassen en gras inzaaien. Kortom, het terrein nog wat aankleden".

Kader 1 Artikel inzake opening Koopcentrum / Aldi Fijnaart

Bron: BN De Stem.nl

Onderstaande foto's geven de omgeving van de onderzoekslocatie weer.



Foto 7 Terrein Aldi / Koopcentrum Fijnaart



Foto 8 Zicht op onderzoekslocatie vanaf Oudemolensedijk



Foto 9 Oudemolensedijk



Foto 10 In- en uitrit Terrein Koopcentrum / Aldi



Foto 11 Uitrit op Oudemolensedijk



Foto 12 Zicht vanaf onderzoekslocatie op Rijksweg 59

Vanaf de rijksweg A59 is de onderzoekslocatie zeer goed zichtbaar en bereikbaar. Onder aan de afrit Fijnaart ligt de onderzoekslocatie op circa 100 meter goed bereikbaar vanaf beide rijrichtingen op de rijksweg A59.

2.4 Omzetclaim marktgebied

Binnen het onderzochte marktgebied zijn twee verkooppunten voor motorbrandstoffen gevestigd, Total "De Fendert" langs de A59 is voor maximaal 10% meegenomen in het DPO omdat dit tankstation is ingericht voor rijkswegverkeer. Van het totaal afgezette volume motorbrandstoffen, zal naar verwachting slechts een zeer gering deel ook daadwerkelijk afkomstig zijn uit het primaire verzorgingsgebied Fijnaart.

De gemiddelde doorzet per tankstation varieert per type tankstation. De grotere, goed uitgeruste tangent tankstations behalen een doorgaans hogere doorzet dan de kleinere buurtstations. Deze laatste groep moet het vooral van persoonlijke service en lokaliteit hebben. Ook is de gemiddelde doorzet aan drukke, doorgaande wegen doorgaans hoger dan in wijken op minder zichtbare locaties. Daarbij dient opgemerkt te worden dat ook de onbemande tanklocaties met doorgaans een scherpe prijsstelling aan de pomp, een relatief hoge gemiddelde doorzet per pomp hebben. Daar is op dit moment in Fijnaart echter geen sprake van. Tot slot bestaat er een groot verschil tussen tankstations die zich hoofdzakelijk op personenverkeer richten en tankstations die zich zowel op personen- als op vrachtverkeer richten. Binnen het onderzochte marktgebied zal uitsluitend het rijkswegstation een noemenswaardig aandeel in het truck diesel volume hebben, gezien haar ligging nabij het Moerdijkgebied en de aparte truck dieselpomp op het voorterrein. In de omzetclaim is getracht om het truck diesel volume zoveel mogelijk buiten beschouwing te laten, omdat het gewenste tankstation op de onderzoekslocatie zich hoofdzakelijk richt op personenverkeer.

Texaco Fijnaart ligt binnen de bebouwde kom of aan de rand daarvan. Binnen de bebouwde kom varieert de gemiddelde doorzet per pomp grofweg van 300.000 liter per opstelplaats op een buurtstation tot 600.000 liter per opstelplaats bij een tangent tankstation of een onbemand tankstation. In algemene zin zijn buurtstations gelegen in de wijk aan wegen met een lage verkeersintensiteit (minder dan gemiddeld 5.000 motorvoertuigen per etmaal). Tangent stations liggen vooral aan doorgaande wegen met gemiddeld 10.000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor rijkswegstations in het buitengebied (zijnde niet de drukke doorgaande rijkswegen als bijvoorbeeld de A16) wordt gerekend met 600.000 liter per opstelplaats (inclusief diesel vrachtverkeer). Voor tangent stations aan minder drukke wegen (zoals bijvoorbeeld de Molenweg) wordt gerekend met maximaal 500.000 liter per opstelplaats.

De gemiddelde doorzet per opstelplaats voor een bepaald type tankstation is grotendeels gebaseerd op cijfers uit de Toolbox 'benzinemarkt' van het Ministerie van Economische Zaken en doorzetcijfers van "Tankstations in cijfers", een uitgave van Bovag BBT. De cijfers uit de Toolbox zijn echter vertaald naar de lokale situatie en waar nodig aangepast, teneinde een zo reëel mogelijk beeld van de onderzochte markt te verkrijgen.

Tabel 4 geeft een overzicht van de gemiddelde doorzet van de tanklocaties in het onderzochte primaire verzorgingsgebied, op basis waarvan de omzetclaim uit het primaire verzorgingsgebied Fijnaart berekend kan worden.

Let wel, het gaat hier dus niet om daadwerkelijke doorzetcijfers, maar om de doorzet die op basis van modelberekening door zowel de Toolbox als Experian Catalist verstrekt is. De daadwerkelijk gerealiseerde doorzet op de tankstations kan en zal hiervan afwijken.

Gezien de unieke (bijna monopolie) positie van Texaco Fijnaart zal de jaarlijkse doorzet motorbrandstoffen naar verwachting op deze locatie hoger liggen. In tabel 4 is in de totaalberekening voor het verzorgingsgebied Fijnaart 20% genomen van het doorzetvolume van Total langs de A59. Het overige volume bij Total (80%) is verondersteld afkomstig uit de wijde regio, doorgaand verkeer en verkeer van en naar Industrierrein Moerdijk. Voor de toekomstige tanklocatie aan de Molenweg is een gemiddelde indicatie gegeven, waarbij de gemiddelde doorzet per opstelplaats wat lager ligt dan het gemiddelde voor een tangent station (600.000 liter) omdat het verkeersaanbod ter plaatse beduidend lager is dan bij een gemiddeld tangent station met een verkeersaanbod tussen de 10.000 en 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de nieuwe locatie Molenweg tevens een groot buitengebied bereikt door haar ligging aan een provinciale (regionale) weg, wordt op de locatie Molenweg uitgegaan van 80% volume-aandeel binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart en 20% volume afkomstig van buiten het primaire verzorgingsgebied (met name het gebied ten zuiden van de locatie Molenweg). De gemiddelde doorzet bij Texaco wordt gezien de omvang van het tankstation met aanvullende services op 400.000 liter per opstelplaats ingeschaald.

Omzetclaim primair verzorgingsgebied Fijnaart

Tankstation	Gem. doorzet opstelplaats	aantal opstelplaatsen	Volume potentieel locatie*	Volume door Catalist	% uit verz. gebied	Omzetclaim
1. Texaco	400.000	4	1.600.000	1.300.000	100 %	1.600.000
2. Total A59	600.000	7	4.200.000	4.200.000	20 %	840.000
3. Nieuw Molenwg	500.000	± 4	2.000.000	niet bekend	80 %	1.600.000
Totaal Omzetclaim primair verzorgingsgebied Fijnaart						4.040.000 ltr

* Volumepotentieel op basis van berekening Toolbox

Tabel 4 Gemiddelde doorzet aanbodzijde direct verzorgingsgebied Fijnaart

In tabel 4 is naast de berekening van het volume motorbrandstoffen op jaarbasis per tanklocatie -dat gebaseerd is op de methode van de Toolbox-, tevens een berekening ter toetsing opgenomen op basis van geschatte volumecijfers afkomstig van Experian Catalist. Experian Catalist is één van de grootste data leveranciers in Nederland op het gebied van tankstationgegevens. De volumes zijn na modelberekening bij Experian Catalist tot stand gekomen. Daarbij is niet alleen gekeken naar het aantal opstelplaatsen en de ligging, maar ook onder meer naar: ligging ten opzichte van de concurrentie, merkkracht, aanwezigheid shop, carwash, LPG, Truck Diesel, openingstijden en type tankstation (bemand / onbemand, prijsmerk, full service en dergelijke).

Op basis van de modelberekeningen bedraagt de omzetclaim binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart circa 4,1 miljoen liter (inclusief het nieuw te ontwikkelen tankstation aan de Molenweg). Beide modelberekeningen (Toolbox en Catalist Experian) komen praktisch gelijk uit.

3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Het primaire verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie ligt in de gemeente Moerdijk.

3.1 Uitwerkingsplan LR Moerdijk e.o. (2004)

De gemeente Moerdijk valt onder de Landelijke Regio Moerdijk e.o. (LR Moerdijk). De kernen in het gebied worden van elkaar gescheiden door massieve open ruimten. De sterke identiteit van dit Brabantse landschap vormt het vertrekpunt voor de stedelijke ontwikkelingen in de regio. Behoud van leefbare kernen is van belang voor deze uitgestrekte regio. Daarom worden nieuwe woonlocaties merendeels compact en geconcentreerd gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens is voor elke kern transformatieruimte beschikbaar. Woningbouw kan daar worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied in een compacte vorm. Om een evenwichtige sociaal-economische ontwikkeling te garanderen wordt het werken geconcentreerd in het westen, midden en oosten van de regio. Nieuwe werklocaties worden voornamelijk gevonden aansluitend op grotere bestaande bedrijventerreinen waarop herstructurering aan de orde is.

Het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant gaat in op de verdeling van het programma voor woningbouw. In de landelijke regio's geldt als uitgangspunt 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Dit houdt in dat wordt gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.

De gemeenten in de LR Moerdijk e.o. hebben een stagnerende bevolkingsontwikkeling. De leeftijdsopbouw vertoont grote overeenkomsten met die van Noord-Brabant en Nederland, waarbij er voor de toekomst sprake is van vergrijzing; het aandeel 0-14 jarigen en 25-34 jarigen neemt af, terwijl de groepen 55+ en 65+ fors toenemen. Voor de komende jaren wordt een verdere daling van de woningbezetting verwacht, dit conform de landelijke trend. De huishoudensamenstelling gaat veranderen, waardoor met name woningen voor kleinere huishoudens nodig zijn (starters en ouderen), terwijl de vraag naar woningen voor gezinnen afneemt.

Het programma wonen in het Uitwerkingsplan LR Moerdijk bevat 1.160 woningen in de periode 2002-2015: 450 tot 2005, 365 in de periode 2005-2010 en 345 in de periode 2010-2015. Daarnaast bestaat er een compensatieregeling voor wonen in relatie tot het bedrijventerrein Moerdijk. Deze regeling omvat 50 woningen per jaar. Op basis van de verrichte inventarisaties streeft de gemeente Moerdijk er naar om tenminste 60% van de uit de prognose te bouwen reguliere woningen op binnenstedelijke locaties te realiseren.

3.2 Gemeente Moerdijk

De gemeente Moerdijk ligt in het meest noordwestelijke deel van de regio Breda en wordt grotendeels omsloten door water: Hollandsch Diep, Volkerak en rivier de Mark. Aan de oostzijde wordt de gemeente begrensd door de rijksweg A16 en de gemeentegrens met Drimmelen. Het aantal inwoners binnen de gemeente Moerdijk is tot 2008 redelijk stabiel gebleven tot 36.724 in 2008, en zal volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant de komende jaren geleidelijk afnemen tot 36.605 inwoners in 2013, 35.985 inwoners in 2018 en 35.100 inwoners in 2023. Het aantal woningen daarentegen zal wel toenemen van 15.243 in 2008 naar 15.795 in 2013, 16.165 in 2018 en 16.385 in 2023.

De gemeente Moerdijk wordt, naast door een groot buitengebied, gekenmerkt door de vele dorpen. De elf kernen binnen de gemeente Moerdijk zijn: Fijnaart, Heijningen, Helwijk, Klundert, Langeweg, Moerdijk, Noordhoek, Standdaarbuiten, Willemstad, Zevenbergen en Zevenbergschen Hoek. Het voorzieningenniveau in deze kernen staat sterk onder druk; dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid. De gemeente Moerdijk wil de ontwikkelingen in de dorpen goed volgen en tijdig maatregelen treffen om de leefbaarheid te behouden en waar mogelijk te vergroten.

De gemeente Moerdijk is ontstaan uit een fusie van vijf gemeenten, namelijk Zevenbergen, Fijnaart en Heijningen, Klundert, Standdaarbuiten en Willemstad. Sinds 1997 vormen deze vijf hoofdkernen samen met zes kleinere dorpen de gemeente Moerdijk. De gemeente Moerdijk bestaat uit elf relatief opzichzelfstaande kernen met een eigen identiteit. In het leven van de inwoners van Moerdijk neemt de leefbaarheid in hun dorp of stad dan ook een belangrijke plaats in.

De gemeente Moerdijk wordt, naast door een groot buitengebied, gekenmerkt door de aanwezigheid van vele dorpen. Het voorzieningenniveau in deze kernen staat door tal van ontwikkelingen sterk onder druk en dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid. De gemeente Moerdijk wil de ontwikkelingen in de dorpen nadrukkelijk volgen en waar nodig tijdig maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor de leefbaarheid aan te kunnen pakken. Om die reden is eind 2003 gestart met het project 'Dorpsplannen'.

Voor alle elf kernen zijn deze stads-/dorpsplannen opgesteld. Een dorpsplan is als het ware de agenda voor de toekomst van die kern, waarbij het thema leefbaarheid centraal staat. Het is nadrukkelijk een plan van de bewoners samen met de gemeente en het centrale motto is dan ook "Werken aan leefbaarheid doe je samen".

De gemeente Moerdijk heeft diverse onderzoeken, beleidsnota's en visies vastgesteld die van invloed zijn op de situatie en mogelijkheden van Fijnaart. De gemeente heeft deze documenten 'kaderstellend' genoemd voor het opstellen van de dorpsplannen. Behalve het kiezen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, is de leefbaarheid in de kernen één van de centrale thema's in de Structuurvisie Plus. Dit uit zich in de volgende strategieën:

- het aanbieden van woningen afgestemd op de kwalitatieve vraag vanuit de kernen;
- een mobiliteitsplan afgestemd op de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen;
- het bevorderen van recreatie en toerisme.

Uitbreiden vindt pas in de laatste instantie plaats. Inbreiden heeft veruit de voorkeur om de ruimte zo efficiënt mogelijk te (her)gebruiken.

3.2.1 Kerncijfers Fijnaart & Dorpsplan Fijnaart (2006)

Fijnaart is één van de grotere kernen in de gemeente Moerdijk en draagt in de Regionale Visie de A-status, ofwel "wijken en kernen met alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn". In 2008 bedroeg het inwonertal volgens CBS Gemeente op Maat 5.430. Het aantal woningen bedroeg in 2008 2.360 (bron gemeente Moerdijk). Dit komt neer op gemiddeld 2,3 inwoners per woning. Het aantal geregistreerde personenwagens in Fijnaart bedroeg in 2008 2.625.

Op basis van 2.360 woningen komt dat neer op gemiddeld 1,11 personenwagens per woning. Daarvan bestond volgens de laatst beschikbare verdeling van het CBS in 2002, 80,9% uit benzine-wagens, 15,4% uit dieselwagens en 3,7% uit LPG-wagens. Het aantal geregistreerde bedrijfswagens in Fijnaart bedroeg in 2008 370. Daarvan bestond volgens de laatst beschikbare verdeling van het CBS in 2002, 67,3% uit bestelauto's, 8,1% uit vrachtauto's, 29 autobussen en de rest, 24,6%, uit overige bedrijfswagens.

Van alle kernen van Moerdijk kende Fijnaart in 2005 het hoogste percentage aan 65-plussers, namelijk 16,5%. Voor de gemeente Moerdijk als geheel was dit 13,1%. Met name de groep van 19 tot 24 jaar is ondervertegenwoordigd in Fijnaart (13% tegen 16,9% voor de gemeente). Fijnaart kenmerkt zich door een relatief sterke(re) vergrijzing die gepaard gaat met een relatief sterke(re) ontgroening.

Volgens de bewoners van Fijnaart is Fijnaart een woondorp met veel groen, waar rust en ruimte nog voorhanden zijn. Het dorp kent een rijk verenigingsleven. Fijnaart is een forenzendorp; veel mensen werken buiten het dorp en zelfs buiten de gemeente. Daarnaast kent het dorp relatief veel bedrijvigheid. Het gaat hier om veel kleinere bedrijfjes. De toeristische potentie van Fijnaart beperkt zich tot een museum en fort Sabina. Verder kent het dorp relatief veel voorzieningen waar ook mensen van buiten het dorp gebruik van maken.

Fijnaart is één van de drie kernen binnen de gemeente met een grote(re) woningbouwopgave. Het dorp zal de aankomende jaren een stevige groei gaan doormaken. Het dorp heeft mede door deze groei en het potentiële achterland goede potenties om het westelijke verzorgingsgebied nog beter te kunnen bedienen. Het gebrek aan uitstraling van het dorp en het winkelgebied vormen hierbij echter wel één van de beletsels om deze rol echt goed te kunnen vervullen. Daarnaast is ook het gegennet onvoldoende toegesneden om deze rol goed te kunnen vervullen.

3.2.2 Gemeentelijk beleidskader Fijnaart

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Fijnaart wordt het volgende voorgesteld in de Structuurvisie Plus (1999): "De mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Fijnaart zijn afgestemd op een blijvende status van verzorgende kern in het westelijk buitengebied van Moerdijk. Langs de Voorstraat en Wilhelminastraat draagt concentratie van voorzieningen bij aan een krachtig centrum. Binnen de bebouwde kom kan de structuur van het dorp worden versterkt; daarvoor is de Wilhelminastraat-Langeweg de belangrijke drager. Met een verbeterde structuur van Fijnaart is in de ruimte tussen de Eerste Kruisweg en de Kadedijk de vestiging van nieuwe stedelijke functies afweegbaar; wonen en aan de landbouw verbonden bedrijvigheid." In de Structuurvisie Plus Fijnaart Partiële herziening (2000) is echter de toekomstige uitbreidingsrichting van Fijnaart 'omgeklapt' van de oostzijde naar de westzijde van het dorp. Het gebied aan de westzijde is hierbij aangeduid als "afweegbaar stedelijk gebied". De ontwikkeling aan de westzijde sluit aan bij de geplande ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de voormalige voetbalvelden (inmiddels voltooid in 2009). Het gebied aan de westzijde is aangeduid als Plan West en vormt daarmee een potentiële uitbreidingslocatie (transformatieruimte) voor circa 250 woningen, waarvan de uitvoering gepland staat na 2015.

Visie Woningbouw

In de Structuurvisie Plus heeft de gemeente Moerdijk een indicatieve verdeling van het contingent woningbouw bepaald. 85% van het contingent is toegewezen aan de drie grotere kernen, Zevenbergen, Fijnaart en Klundert. Hiervan is 20% toegewezen aan Fijnaart. Dit betekent dat er de aankomende jaren (sinds 2005) fors gebouwd wordt in Fijnaart.

Dat wordt nog eens versterkt door de achterstand die bestaat ten aanzien van de bestaande bouwprogramma's. Vanaf 2006 tot 2010 zullen er gemiddeld 25 woningen per jaar opgeleverd worden. De visie woningbouw noemt voor de kern Fijnaart een aantal locaties waar uitbreiding/herstructurering c.q. inbreiding mogelijk is. De meeste hiervan zijn reeds in ontwikkeling.

Voor 2010 zijn de volgende bouwplannen in Fijnaart voorzien:

- Bandenmarkt (Greenery): circa 100 woningen, oplevering voor 2010 gepland;
- Voorstraat: circa 11 woningen, oplevering voor 2010 gepland;
- Wilhelminastraat: circa 8 woningen, oplevering voor 2010 gepland.

Potentiële inbreidingslocaties voor de periode 2010-2015 zijn:

- Boomgaardstraat (ZNS): circa 45 woningen, planning 2010 – 2015
- Pr. Bernhardstraat (Kruisgebied): circa 12 woningen, planning 2010 - 2015.

Potentiële uitbreidingslocaties voor de periode na 2015 zijn:

- Plan West: circa 250 woningen, planning na 2015
-

Voor het toekomstige woningbouwprogramma zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Gedoseerd bouwen;
- Gevarieerd en betaalbaar bouwen;
- Behoud van het buitengebied als groen woongebied.

3.2.3 Bedrijventerreinen

Binnen Moerdijk zijn er diverse bedrijventerreinen. Behalve de grotere en bijzondere terreinen Moerdijk en Dinteloord zijn er in de gemeente vijftien lokale bedrijventerreinen. Hiervan is er één gesitueerd in Fijnaart, namelijk aan de Eerste Kruisweg waar tevens het Texaco tankstation (ad 1) gevestigd is.

De provincie Noord-Brabant streeft er naar dat in de landelijke regio's alleen bedrijven worden gevestigd die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. Bedrijven die niet langer passen in de landelijke regio (kavel > 5.000 m²) worden verplaatst naar een stedelijke regio, naar bovenregionaal bedrijventerrein Moerdijk en – in de toekomst – Moerdijkse Hoek of naar een regionaal bedrijventerrein.

Fijnaart heeft redelijk veel bedrijvigheid; in 2006 waren er in de kern Fijnaart 225 bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven waren 785 personen werkzaam. Desondanks wordt Fijnaart toch gekenschetst als een forenzendorp. Slechts 7% van de inwoners werkt daadwerkelijk in het dorp. Het overgrote deel van de werkzame mensen uit Fijnaart is dus buiten het eigen dorp en zelfs buiten de gemeente werkzaam.

3.3 Verkeer en infrastructuur onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie ligt nabij de ontsluiting van Fijnaart op de rijksweg A59 bij afrit 24 "Fijnaart". Aan de zuidzijde van de afrit 24 "Fijnaart" splitst de A59 zich in de Parallelweg (richting kern Fijnaart) en de Oudemolensedijk (richting buitengebied via de N628). De Oudemolensedijk telde in 2005 gemiddeld 4.303 motorvoertuigen per etmaal, waarvan er 3.516 werden geteld tussen 07:00 en 19:00 uur. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze telling in juli 2005 heeft plaatsgevonden. Aangenomen wordt dat het jaargemiddelde hoger uitkomt, omdat juli doorgaans de vakantieperiode betreft en de intensiteiten daardoor lager uitvallen.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat in juli 2005 de laatste verkeerstellingen zijn gehouden. Eerdere tellingen op de Oudemolensedijk ter hoogte van de Aldi en het koopcentrum hebben plaatsgevonden in juni/juli 2003 en september 2000. In 2003 telde de Oudemolensedijk 4.008 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag en in 2000 waren dat 4.623 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Omdat de tellingen hebben plaatsgevonden in verschillende tijdvakken over de verschillende jaren, kan geen absolute uitspraak gedaan worden over het jaargemiddelde per weekdag op de Oudemolensedijk. Het is echter aannemelijk te veronderstellen dat het jaargemiddelde per weekdag tussen de 4.000 en 4.500 motorvoertuigen ligt. In het haalbaarheids-onderzoek voor de onderzoekslocatie kan daarmee volstaan worden.

Met de geplande bouwontwikkelingen, zoals hierboven omschreven, zal naar verwachting ook de verkeersintensiteit op de Oudemolensedijk toenemen. Zeker wanneer op lange termijn (na 2015) Plan West gerealiseerd zou worden.

Toekomstprognoses

De gehanteerde verkeersprognoses (planjaar 2020) zijn afkomstig uit het Regionaal Verkeersmodel GGA Breda. Tabel 5 geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten uit het basisjaar 2006 (en 2005) en de verkeersprognoses voor het planjaar 2020.

Verkeersintensiteiten en –prognoses onderzoekslocatie 2006-2020			
Nr.	Wegvak	VI 2006*	VI 2020*
1	A59: ten oosten van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A17	13.330	20.528
2	A59: ten oosten van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A29	13.656	19.814
3	A59: ten westen van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A17	13.490	20.992
4	A59: ten westen van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A29	13.260	19.878
5	Oudemolensedijk t.h.v. onderzoekslocatie	4.250**	6.646
6	Op- en afrit A59 "Fijnaart" zuidzijde	5.664	7.142

* VI = Verkeersintensiteit Basisjaar 2005/2006 + verkeersprognose planjaar 2020

** Inschatting op basis van verkeerstellingen 2005 gemeente Moerdijk

Tabel 5 Verkeersintensiteiten & -prognoses onderzoekslocatie 2005-2020

Bron: Verkeersmodel GGA Breda & gemeente Moerdijk

Tabel 5 laat zien dat het verkeersaanbod rondom de onderzoekslocatie de komende jaren behoorlijk toe zal nemen. Met name het verkeer op de rijksweg A59 rondom de afrit "Fijnaart" zal naar verwachting fors toenemen. Mogelijk ligt een belangrijke oorzaak daarvan in de doortrekking van de A29 richting Bergen op Zoom (A29/A4), alsmede de verdere ontwikkeling van het Moerdijkgebied (project Moerdijk Meer Mogelijk).

Verder valt in tabel 5 op dat het verkeer op de Rijksweg A59 een behoorlijk constante stroom betreft met een licht sterkere verkeersstroom in de rijrichting van de A17. Ook het verkeer aan beide zijden van de afrit "Fijnaart" (ten oosten en ten westen) is behoorlijk gelijkmatig verdeeld (totaal gemiddeld 26.986 motorvoertuigen per etmaal in 2006 ten oosten van de afrit "Fijnaart" en gemiddeld 26.750 motorvoertuigen per etmaal in 2006 ten westen van de afrit "Fijnaart". Verder valt op dat een relatief groot deel van het verkeer op de op- en afrit "Fijnaart" via de Oudemolensedijk haar weg vervolgt en vice versa.

4. VOLUMEPOTENTIEEL MOTORBRANDSTOFFEN

Teneinde te kunnen beoordelen hoe groot de vraag naar motorbrandstoffen in zowel het primaire verzorgingsgebied Fijnaart als op de onderzoekslocatie is, is een onderscheid gemaakt naar verschillende doelgroepen:

1. Doelgroep direct verzorgingsgebied Fijnaart
2. Doelgroep bezoekers Aldi/Koopcentrum
3. Doelgroep rijksweg A59

4.1 Volumepotentieel primair verzorgingsgebied Fijnaart

Het actueel aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart is berekend op basis van de beschikbare demografische gegevens uit CBS Gemeente op Maat, waarin zijn opgenomen de wijken/kernen Fijnaart, Oudemolen, Nieuwemolen met Driehoek, verspreide huizen Fijnaart en verspreide huizen Heijningen (zie tabel 6)

De herkomst van de cijfers die gehanteerd zijn voor de berekening van het volumepotentieel, zijn:

- ‘Binnenlandse afzet motorbrandstoffen’, bron: Bovag BBT en CBS “gemeente op maat 2008 & 2002”. Hoewel het verbruik voor iedere auto verschillend is, waardoor deze variabele moeilijk in te schatten is, kan op basis van afzetcijfers en verdeling van het wagenpark bij benadering en op basis van gemiddelden een inschatting van het gemiddelde verbruik per type wagen (benzine, diesel en LPG) gemaakt worden;
- ‘Gemiddeld jaarkilometrage’, bron Bovag BBT en CBS. In de onderverdeling van het personenwagenpark naar benzine-, diesel- en LPG-wagens is per categorie gerekend met het gemiddeld aantal gereden kilometers per jaar;
- ‘Verdeling motorbrandstoffen consumentenmarkt’, bron: Bovag BBT en CBS 2008. Doordat het verbruik van benzine-wagens anders is dan het verbruik van diesel- en LPG-wagens, is het van belang deze verdeling toe te passen in de volumepotentieelberekening. De verdeling personenwagens naar type motorbrandstoffen is tot op gemeenteniveau te traceren, doch dateert weliswaar van 2002;
- ‘Verdeling bedrijfswagenpark licht en zwaar vrachtverkeer CBS 2002 toegepast op totaal aantal bedrijfswagens binnen gemeente CBS 2008. De verdeling is toegepast omdat het verbruik vrachtwagens en het gemiddeld aantal getankte liters per tankbeurt van een vrachtwagen fors verschilt van kleine(re) bedrijfswagens. Bovendien is de vrachtwagenmarkt veelal een aparte markt die los gezien dient te worden van de particuliere tankstations. Vrachtliters worden op de thuisbasis praktisch altijd getankt bij home base installaties en/of onbemande dieselpompen op bedrijventerreinen.

Ten behoeve van de volumepotentieelberekening van het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zoals omschreven in hoofdstuk 2, is gebruik gemaakt van de basisgegevens van het CBS (meetjaar 2008). De demografische gegevens zijn in tabel 6 samengevat.

Wijk / buurt 2008 Verzorgingsgebied CBS	Aantal inwoners	Aantal woningen	Aantal personen Wagens	Aantal bedrijfs- wagens
Fijnaart	4.530	1.940	2.125	205
Oudemolen	210	90	120	40
Nieuwemolen met Driehoek	150	60	95	25
Verspreide huizen Fijnaart	410	150	235	80
Verspreide huizen Heijningen	420	170	275	130
Totaal verzorgingsgebied 2008	5.720	2.410	2.850	480
Incl. verwachte groei tot 2015*	6.122	2.586	3.040	480**
Incl. verwachte groei na 2015	6.698	2.836	3.317	480**
* op basis van woningbouwplanning en bij gelijkblijvende woningbezetting en autobezit				
** op basis van gelijkblijvend bedrijfswagenaantal				

Tabel 6 Inputgegevens verzorgingsgebied Fijnaart basisjaar 2008

Bron: CBS Gemeente op Maat 2008

Gebaseerd op de geplande ontwikkelingen in het Dorpsplan Fijnaart en de Woonvisie, zal het woningenaantal in het verzorgingsgebied Fijnaart tussen 2010 en 2015 met circa 176 woningen (gemeten vanaf 2008) groeien tot circa 2.586 woningen en na 2015 met nog eens 250 woningen (Plan West) tot circa 2.836 woningen. Daarbij is in tabel 6 uitgegaan van een gelijk inwoneraantal per huishouden en een gelijk aantal auto's per huishouden als in 2008. Wel dient opgemerkt te worden dat de inmiddels realiseerde woningen in 2009 net buiten de tellingen vallen, waardoor de prognoses op basis van gemiddeld 25 woningen per jaar dus iets hoger uit zullen vallen. Het betreft hier echter dermate kleine verschillen dat deze nauwelijks van invloed zullen zijn op de volumepotentieel-berekening.

Wanneer de bevolkingscijfers inclusief het aantal motorvoertuigen in tabel 6 worden doorberekend naar het volumepotentieel motorbrandstoffen voor het primaire verzorgingsgebied, komt Bureau Star Line voor het basisjaar 2008 uit op een bruto volumepotentieel van circa 4,3 miljoen liter motorbrandstof. Daarin is circa 1,5 miljoen liter diesel opgenomen voor bedrijfswagens, waarbij gerekend is met 8,1% aandeel bedrijfswagens van het totaal aantal aanwezige bedrijfswagens in de gemeente Moerdijk (2008). Tot het jaar 2015 neemt het bruto volumepotentieel toe tot circa 4,5 miljoen liter per jaar als gevolg van de realisatie van nieuwbouwwoningen. Na 2015 zal met de realisatie van Plan West het volumepotentieel doorgroeien naar circa 4,8 miljoen liter per jaar.

Tabel 7 geeft een overzicht van het aanwezige bruto volumepotentieel motorbrandstoffen per productsoort en per doelgroep binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart. In de periode 2008 – 2020 zal de particuliere vraag naar motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart naar verwachting geleidelijk aan tot circa 500.000 liter per jaar toenemen.

Bruto volumepotentieel motorbrandstoffen 2008 - 2015			
Verzorgingsgebied Fijnaart			
	2008	2015	2020
Benzines	1.879.444	2.004.740	2.187.409
Diesel pers.wagens	676.867	721.991	787.778
LPG	246.143	262.553	286.476
	----- +	----- +	----- +
Totaal pers.wagens	2.802.454	2.989.284	3.261.663
Diesel kleine bedrijfswagens	862.611	862.611*	862.611*
Diesel vrachtwagens	691.200	691.200*	691.200*
	----- +	----- +	----- +
Totaal bedrijfswagens	1.553.811	1.553.811*	1.553.811*
Totaal bruto volumepotentieel	4.356.265 liter	4.543.095 liter	4.815.474 liter

* Volume bedrijfswagens op basis van cijfers 2008

Tabel 7 Bruto volumepotentieel motorbrandstoffen verzorgingsgebied Fijnaart

liters/jaar

Afvloeiingspercentage

De afvloeiing motorbrandstoffen uit een gebied is van meerdere factoren afhankelijk. Te denken valt aan de aanwezige functies binnen het gebied (wonen en/of werken, industrie en dergelijke), de prijsconcurrentie in en om het gebied en het wegensysteem rondom het gebied. Het Ministerie van Economische Zaken heeft enkele jaren geleden een interactieve Toolbox 'Benzinemarkt' voor het provinciale en gemeentelijke wegennet opgesteld. Deze Toolbox is bedoeld om belanghebbenden in de provinciale en de gemeentelijke benzinemarkt (vooral overheid, zittende en toetredende ondernemers) inzicht te verschaffen in alle aspecten van het benzinebeleid. Hoewel Bureau Star Line van mening is dat de berekeningsmethoden in de Toolbox sterk veralgemeniseerd zijn, waardoor essentiële aspecten in de lokale benzinemarkten onderbelicht blijven, maakt Bureau Star Line wel gebruik van onder meer de gehanteerde afvloeiingspercentages in de Toolbox. Dit daar het feitelijke afvloeiingspercentage per gebied praktisch onmeetbaar is. Daarbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat het ook hier slechts veralgemeniseerde indicaties van afvloeiingen betreft.

Hoewel er meerdere grote snelwegen (de A59, A17 en A29) in het bereik van het onderzochte verzorgingsgebied gelegen zijn, welke er doorgaans voor zorgen dat het afvloeiingspercentage hoger ligt (circa 35% bij aanwezigheid van 1 snelweg en circa 40% bij aanwezigheid van twee of meer snelwegen) dan in een gebied zonder nabijheid van grote snelwegen, wordt in dit spreidingsplan voor Fijnaart uitgegaan van een afvloeiingspercentage van 35%. De ligging van Fijnaart in landelijk gebied met relatief grote afstanden tot de stedelijke gebieden, maakt dat veel automobilisten in Fijnaart zijn aangewezen op de lokale tankstations (inclusief Total A59).

Tabel 8 geeft een overzicht van het netto aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen binnen het onderzochte verzorgingsgebied Fijnaart in geval van een afvloeiingspercentage van 35%.

Netto aanwezig volumepotentieel verzorgingsgebied Fijnaart

Netto volumepotentieel motorbrandstoffen verzorgingsgebied Fijnaart 2008 – 2020* exclusief toevloeiing liters naar bv. Koopcentrum / Aldi			
	2008	2015	2020
Totaal bruto volumepotentieel	4.356.265	4.543.095	4.815.474
Afvloeiing 35%	1.524.693	1.590.083	1.685.416
	----- -/-	----- -/-	----- -/-
Totaal netto volumepotentieel	2.831.572 liter	2.953.012 liter	3.130.058 liter

* op basis van woningbouwopgave tot 2020

Tabel 8 Netto Volumepotentieel motorbrandstoffen verzorgingsgebied Fijnaart inclusief afvloeiing

liters/jaar

Naar verwachting is de feitelijke afvloeiing in de praktijk fors lager omdat de Toolbox rekening houdt met afvloeiing naar rijkswegstations, echter de dichtstbijzijnde rijksweglocatie is in de berekening van het primair verzorgingsgebied reeds opgenomen.

4.2 Doelgroep bezoekers Aldi / Koopcentrum Fijnaart

Om een indruk te krijgen van het bezoekersprofiel van Aldi Fijnaart wordt ten eerste een samenvatting gegeven van Aldi en het discountsegment in de supermarktwereld waarbinnen Aldi valt.

4.2.1 Discountsegment supermarkten Nederland

Aldi weet, net als Lidl, steeds meer huishoudens aan zich te binden. Lidl heeft van alle Nederlandse supermarkten in 2002 relatief de meeste nieuwe gezichten zien binnenkomen. Het fundament onder beide discounters is goed. Uit de cijfers blijkt dat Lidl en Aldi een miljoenenpubliek aan zich weten te binden. Aldi, sinds 1976 aan de slag met de Nederlandse consument, trekt bijna vier miljoen huishoudens naar zijn winkels. Daarmee is Aldi, na Albert Heijn, de grootste klantentrekker van Nederland.

Zowel bij Aldi als Lidl zit de groei er volgens beide supermarktketens nog steeds in, hoewel recent het marktaandeel van zowel Aldi als Lidl licht gedaald is. Lidl zag zijn marktaandeel met 0,3 procent dalen, tot 3,8 procent. Aldi raakte 0,2 procent kwijt en kwam uit op een marktaandeel van 9,5 procent. De Duitse harddiscounters Aldi en Lidl verloren in 2005 in Nederland voor het eerst sinds jaren marktaandeel. De cijfers zijn afkomstig van marktonderzoeksbureau ACNielsen. De uitslag rijmt niet met het beeld dat bij de twee ketens bestaat: Aldi en Lidl hebben de afgelopen jaren immers voortdurend marktaandeel gewonnen en hun winkelnet uitgebreid. Lidl telt in Nederland op dit moment meer dan tweehonderd vestigingen en Aldi is de 400-grens inmiddels gepasseerd. Deskundigen denken dat de gevolgen van de prijzenoorlog in de supermarkten de belangrijkste reden is voor de krimp in het harddiscountmarktaandeel.

Prijssupermarkten zien hun populariteit toenemen. Vooral van de prijsgeoriënteerde supermarkten zijn de klantenkringen gegroeid. Ook het groeiend aantal zwevende kopers speelt in de kaart van de prijsvechters. Zeker ook omdat Aldi – en in mindere mate Lidl - met nonfoodaanbiedingen groepen klanten naar de winkel weet te trekken.

In 2002 bezocht 55% van alle Nederlandse huishoudens een keer de Aldi, tegenover 28,8% de Lidl. De bezoekfrequentie op jaarbasis van die huishoudens lag bij Aldi op 19,9 keer en bij Lidl op 11,6 keer. Het gemiddeld bedrag dat per bezoek besteed wordt, lag bij Aldi op € 21,36 en bij Lidl op € 18,06. Aldi kende in 2002 een klantentrouw van 15,2% tegenover 7,2% bij Lidl. Hoewel Lidl dus sterker groeit in de markt, heeft Aldi op gebied van zowel marktpenetratie als bezoekfrequentie, besteedbaar bedrag per bezoek en klantentrouw, een aanmerkelijk hogere score dan Lidl.

Aldi gaat uit van een gemiddeld benodigde winkelruimte tussen de 800 en 1.200 m². Aldi rekent doorgaans met een verzorgingsgebied van minimaal 15.000 inwoners om een filiaal te kunnen openen. Volgens Joop Holla van onderzoeksbureau GfK Panelservices kopen consumenten gemiddeld 15,2% van hun boodschappen bij Aldi.

Aldi en Lidl zijn sterk gericht op huishoudens met kinderen. Aldi haalt 51,5 procent en Lidl zelfs 55,7 procent van zijn omzet bij huishoudens met kinderen. De meeste boodschappen worden bij deze discounters door de week gekocht; in het weekend gaan klanten vaak naar duurdere supermarkten.

4.2.2 Recente cijfers tankgedrag in relatie tot bezoek supermarkten in het prijssegment

Door het Koopcentrum en de heer Sweere zijn gedurende heel 2005 op de onderzoekslocatie tellingen verricht naar het aantal bezoekers dat met de auto komt. Het aantal bezoekers per auto dat per week met de auto één van de winkels op de onderzoekslocatie bezoekt, ligt gemiddeld tussen de 7.000 en 7.500. De bezoekers van de Aldi en het Koopcentrum zijn afkomstig van: Fijnaart, Heijningen, Dinteloord, Oud-Gastel, Oudemolen, Willemstad, Helwijk, Klundert, Standdaarbuiten en verder nog verspreid over de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. Uit eerder onderzoek is gebleken dat circa 50% van de bezoekers afkomstig is uit het verzorgingsgebied Fijnaart, zoals dat omschreven is in het DPO van september 2006. Daarmee zouden wekelijks gemiddeld tussen de 3.500 en 3.750 bezoekers per auto van buiten het verzorgingsgebied naar de Aldi en het Koopcentrum rijden.

Op een vergelijkbare locatie in Zuidwest Nederland (supermarkt in combinatie met tankstation, beide in prijsmerkensegment) is recentelijk een onderzoek door Grontmij gehouden, onder meer gericht op de herkomst van de klanten en de afname van motorbrandstof bij het pompstation.

Gedurende de openstellingsuren van de desbetreffende supermarkt werd gedurende het onderzoek 62,5% getankt van het totaal aantal getankte liters gedurende het onderzoek. De verhouding getankte benzine en diesel bedroeg gedurende het onderzoek 75:25. De gemiddelde tankbeurt gedurende het onderzoek bedroeg 35,2 liter. Voor benzine was dit gemiddeld 31,9 liter en voor diesel bedroeg het gemiddelde 45 liter per tankbeurt.

Gerekend naar de herkomst van het tankende autoverkeer op basis van de uitkomsten van het onderzoek van Grontmij, zou gedurende het onderzoek 72,7% van de tankende automobilisten afkomstig zijn van het doorgaande verkeer en 27,3% afkomstig van bezoekers aan de desbetreffende supermarkt.

Op basis van deze onderzoekscijfers, verstrekt door de heer Sweere en bij Bureau Star Line eveneens bekend uit ander onderzoek in de regio, zou het volumepotentieel op basis van bezoekers aan het Koopcentrum/Aldi in Fijnaart uitkomen op bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten van buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zijnde 1.750.000 liter per jaar.

Product	Bezoekers per week x 52 weken x gem. tankbeurt = volume/jaar
Benzine (75%):	5.250 bezoekers x 52 weken x 27,3% tankende klanten x 31,9 liter/ tankbeurt = 2.377.475 liter
Diesel (25%):	1.750 bezoekers x 52 weken x 27,3% tankende klanten x 45 liter/ tankbeurt = 1.117.935 liter
Totaal	7000 bezoekers x 52 weken x 27,3% tankende klanten: 3.495.410 liter

Tabel 8 Volumepotentieel op basis van onderzoek aantal tankende bezoekers aan supermarkt in prijsmerksegment

4.3 Doelgroep rijksweg A59

Landelijk is een opkomst waarneembaar van tankstations die nabij de op- en afritten van rijkswegen gevestigd zijn. Enerzijds om te kunnen concurreren met de doorgaans hoge pomprijzen langs snelwegen (het betreft hier veelal onbemande pompen), anderzijds door de strategische ligging in veelal een groot buitengebied (het betreft hier doorgaans bemande full service concepten).

Om een indruk te krijgen van het tankgedrag bij tankstations nabij op- en afritten van snelwegen, zijn in het aanvullende onderzoek enkele voorbeelden opgenomen.



Foto 13 Firezone afrit 11 "Horst" RW A28
Onbemande prijspomp



Foto 14 Tango afrit "Meerkerk" A27
Onbemande prijspomp



Foto 15 Esso afrit "Hoorn" A7
Bemand full service tankstation



Foto 16 Shell afrit "Kampen" N50
Bemand full service tankstation



Foto 17 impressie Green Planet afrit "Pesse" A28
Toekomstig multi-fuel tankstation



Foto 18 Fieten Olie afrit "Beilen" A28
Onbemande prijspomp

Ervaring in recente onderzoeken van Bureau Star Line leert dat bovenstaande en vergelijkbare locaties in staat zijn een hoge tot zeer hoge doorzet volume motorbrandstoffen te realiseren, ongeacht de exploitatievorm. Dit hangt samen met de goede bereikbaarheid vanaf de snelweg en het achterliggende wegennet enerzijds en doorgaans de perceptie dat 'tanken van de snelweg af' goedkoper is dan bij rijkswegstations.

Doorgaans is een gemiddelde inname van 2% per weghelft voor een rijkswegstations een acceptabel volume, doch in de praktijk kunnen deze percentages zeer uiteenlopend zijn, afhankelijk van het merk, type rijksweg, samenstelling van het verkeer en de concurrentie. Als referentie in het volumepotentieel voor de locatie Oudemolensedijk is ten behoeve van de berekening van het volumepotentieel afkomstig van de A59 ter hoogte van Fijnaart, gerekend met een gemiddeld innamepercentage tussen de 0,25% en 0,50% van het totale verkeersaanbod per gemiddelde weekdag. Deze marge in innamepercentage komt overeen met vergelijkbare locaties nabij op- en afritten van snelwegen. Daarbij is in het geval van de Oudemolensedijk rekening gehouden met het gegeven dat in de rijrichting van de A17 geen rijkswegstation is gevestigd. Dit in tegenstelling tot de overzijde richting rijksweg A29, alwaar een Total tankstation is gevestigd.

In februari 2009 reden volgens de laatst beschikbare gegevens van Rijkswaterstaat 25.147 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag en 21.761 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag in beide rijrichtingen op de rijksweg A59 tussen Knooppunt Sabina en Fijnaart. In de rijrichting Fijnaart (zuidzijde) waren dat 12.927 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag en 11.161 per gemiddelde weekdag.

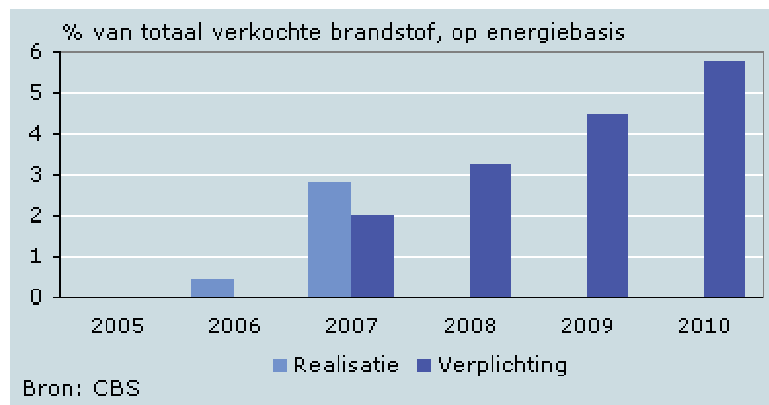
Omdat de Aldi locatie Oudemolensedijk vanaf de zuidzijde van de rijksweg A59 een zeer goede zichtlocatie is en zich aan deze zijde van de rijksweg A59 geen rijkswegstation bevindt, is voor het volumepotentieel vanaf deze weghelft gekozen voor een innamepercentage van 0,50% en voor de overzijde (verminderde zichtlocatie door ligging afrit voor de locatie Oudemolensedijk alsmede aanwezigheid tankstation) voor een innamepercentage van 0,25%.

Op jaarbasis en gerekend met een gemiddelde tankbeurt van 30 liter komt bovenstaande berekening uit op een volumepotentieel voor de Aldi locatie Oudemolensedijk van 611.065 liter vanaf de zuidzijde rijksweg A59 en 290.175 liter vanaf de noordzijde rijksweg A59 bij Fijnaart. Bij elkaar opgeteld bedraagt het volumepotentieel afkomstig van de rijksweg A59 901.240 liter op jaarbasis.

4.4. Opkomst van markt voor duurzame motorbrandstoffen

In 2007 bestond volgens het CBS 2,8 procent van de in Nederland verkochte benzine en autodiesel uit biobrandstoffen. Dit is fors meer dan de 0,4 procent in 2006. Het is bovendien meer dan de 2,0 procent die de Nederlandse overheid voor 2007 als minimum heeft opgelegd aan de leveranciers van benzine en autodiesel.

Verkochte biobrandstoffen voor wegverkeer



Tabel 9 Verkochte biobrandstoffen wegverkeer NL

Bron: CBS NL

Verreweg het grootste deel van de biobrandstoffen komt op de markt via bijmenging in gewone diesel en benzine. In 2007 hebben de leveranciers van motorbrandstoffen hierbij de nadruk gelegd op biodiesel. Bij diesel was de bijdrage van biobrandstoffen 3,2 procent, bij benzine 2,0 procent. In 2006 was het totale aandeel van biobrandstoffen slechts 0,4 procent. Toen gold nog geen verplichting, maar kregen de leveranciers een gedeeltelijke accijnsvrijstelling voor biobrandstoffen. Deze is vanaf 2007 weer afgeschaft en vervangen door een verplicht percentage biobrandstoffen van 2,0 procent. De verplichting loopt geleidelijk op naar 5,75 procent in 2010.

Inmiddels wordt op initiatief van de provincie Noord-Brabant de verkoop van biobrandstoffen op tankstations volop gestimuleerd. Thans wordt in opdracht van de provincie en in samenwerking met de regio Breda gewerkt aan een spreidingsplan multi fuel tankstations binnen de regio Breda. De heer Sweere heeft aangegeven op de locatie Oudemolensedijk alternatieve motorbrandstoffen te willen verkopen, hetgeen duurzame een toegevoegde waarde voor zowel Fijnaart en omgeving als voor het doorgaande verkeer op de rijksweg A59 zal betekenen. Ligging van een tanklocatie aan of nabij de aansluiting op het regionaal en/of nationaal wegennet is één van de gestelde criteria waaraan een locatie voor alternatieve motorbrandstoffen zou moeten voldoen, hetgeen op de Oudemolensedijk het geval is.

De verkoop van biobrandstoffen levert geen extra volume potentieel op voor de onderzoekslocatie. Het aanbod van biobrandstoffen op de onderzoekslocatie zal hooguit leiden tot een concurrentievoordeel door als enige in het onderzochte gebied 'groene' produkten aan te bieden. De opkomst van biobrandstoffen heeft in de huidige markt geen effect op de marktruimte voor tankstation.

4.5 Totaal volumepotentieel onderzoekslocatie

In de volumepotentieelberekening van de onderzoekslocatie is ervan uit gegaan dat het volumepotentieel in de huidige markt primair afkomstig is van de volgende doelgroepen:

- direct verzorgingsgebied Fijnaart;
- bezoekers Aldi / Koopmarkt (regionaal tot bovenregionaal);
- passanten rijksweg A59.

Uit het onderzoek blijkt dat een tankstation op de onderzoekslocatie een belangrijk deel aan extra volume af kan zetten aan consumenten die van buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart afkomstig zijn. Deze liters zijn afkomstig vanuit twee groepen consumenten: passanten rijksweg A59 en bezoekers Aldi / Koopmarkt.

De eerste groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de passanten op de rijksweg A59 die de snelweg verlaten om 'onderaan de afrit' te tanken. Uitgaande van de berekeningen in paragraaf 4.3 en ervaringscijfers van Bureau Star Line kan gesteld worden dat de rijksweg A59 (in potentie) een extra vraag naar brandstof op de locatie Oudemolensedijk 9 oplevert van circa 900.000 liter per jaar. Met de verwachte verkeersprognoses op de A59 voor het jaar 2020 zal het volumepotentieel afkomstig van deze doelgroep in de komende jaren verder toenemen.

De tweede groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de bezoekers aan de Aldi en het Koopcentrum. Uitgaande van de berekeningen in paragraaf 4.2.2, is in totaal, vanuit bezoekers aan de beoogde onderzoekslocatie, een vraag naar motorbrandstoffen per jaar aanwezig van bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zijnde 1.750.000 liter per jaar.

In totaal is op de locatie Oudemolensedijk 9 in potentie – van buiten het primaire verzorgingsgebied – een extra vraag naar motorbrandstof aanwezig van 2.650.000 liter per jaar.

Het volumepotentieel voor de onderzoekslocatie op basis van de verzamelde gegevens berekend bedraagt in totaal 3,5 miljoen liter voor de huidige markt (zie weergave in tabel 10).

Volumepotentieel motorbrandstoffen onderzoekslocatie huidige markt	
	Volume liters
Doelgroep bezoekers Koopmarkt / Aldi	
- waarvan bezoekers uit primair verzorgingsgebied	1.747.705
- waarvan bezoekers buiten primair verzorgingsgebied	1.747.705
Doelgroep passanten rijksweg A59	901.240
	----- +
Totaal volumepotentieel onderzoekslocatie	4.396.650
- waarvan buiten primair verzorgingsgebied	2.648.945

Tabel 10 Volumepotentieel onderzoekslocatie

liters per jaar / 100% volume

5. CONFRONTATIE ONDERZOEKSLOCATIE IN MARKTGEBIED

Uit het vergelijken van vraag met aanbod is de marktpotentie in de markt voor motorbrandstoffen in het onderzochte marktgebied te bepalen. Uit de marktpotentie valt op te maken in hoeverre er ruimte is voor extra verkooppunten voor motorbrandstof.

De meest eenvoudige manier om de markt van vraag en aanbod te vergelijken is een aftreksom van het totale marktaanbod minus de totale marktvraag, waaruit vervolgens een vraagoverschot dan wel een aanbodoverschot blijkt.

5.1 Confrontatie primair verzorgingsgebied Fijnaart

De uitgangspunten uit de vorige hoofdstukken maken een indicatieve confrontatie mogelijk van de potentiële vraag naar brandstof in het verzorgingsgebied en de afzet van brandstof die nodig is voor het duurzaam economisch functioneren van het aanwezige aanbod aan tankstations.

Het bruto aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen (vraag) in de huidige markt voor motorbrandstoffen in Fijnaart bedraagt circa 4,3 miljoen liter op jaarbasis. In geval van een afvloeiing van 35% is sprake van een netto aanwezig volumepotentieel van circa 2,8 miljoen liter per jaar (tabel 8). Het volume aanbod dat binnen het primaire verzorgingsgebied aanwezig is, is in de huidige markt berekend op 3,7 miljoen liter op jaarbasis.

In tabel 11 is de vergelijking tussen vraag en aanbod binnen het primaire verzorgingsgebied gemaakt voor de huidige marktomstandigheden (inclusief toekomstige locatie Molenweg), waarin nog geen tankstation is gevestigd aan de Oudemolensedijk 9. In deze situatie wordt ervan uitgegaan dat de toevloeiing van vraag naar brandstof van buiten het verzorgingsgebied nihil is, omdat deze vraag ontstaat door de specifieke locatie van het beoogde tankstation (onderzoekslocatie).

Jaartal		2009
Vraag naar brandstof	- vanuit primair verzorgingsgebied	4.356.265 liter
	- vanuit toevloeiing van buiten	0
Totale vraag motorbrandstoffen		4.356.265 liter
Aanbod brandstof	- Total rijksweg A59 (rijkswegstation)	840.000 liter
	- Texaco Fijnaart (buurtstation)	1.600.000 liter
	- nieuw Molenweg (tangent station)	1.600.000 liter
Totaal aanbod motorbrandstoffen		4.040.000 liter
Vershil	- absoluut: vraagoverschot	316.265 liter
	- omschrijving	markt in evenwicht

Tabel 11 Confrontatie huidige markt Fijnaart

Naar voorbeeld van tabel 3.3 uit rapport RBOI

Tabel 11 laat zien dat de huidige markt in evenwicht is. Er is in deze situatie naar verwachting geen sprake van een substantiële vraag naar motorbrandstof door consumenten die de snelweg verlaten om te tanken en door bezoekers aan de Aldi / Koopcentrum die van buiten het verzorgingsgebied komen. De volumeprognose voor de onderzoekslocatie is vooral gebaseerd op de doelgroepen 'bezoekers Aldi / Koopmarkt (inclusief bezoekers uit primair verzorgingsgebied)' en 'passanten rijksweg A59'.

In tabel 12 is daarmee wel rekening gehouden en de benodigde afzet van het beoogde tangent tankstation op de onderzoekslocatie is daarin tevens meegenomen.

Jaartal		2009
Vraag naar brandstof	- vanuit primair verzorgingsgebied	4.356.265 liter
	- vanuit toevloeiing van buiten	2.648.945 liter
Totale vraag motorbrandstoffen		7.005.210 liter
Benodigd afzetvolume	- Total rijksweg A59 (rijkswegstation)	840.000 liter
	- Texaco Fijnaart (buurtstation)	1.600.000 liter
	- nieuw Molenweg (tangent station)	1.600.000 liter
	- nieuw Oudemolensedijk (tangent station)	1.600.000 liter
Totaal benodigd afzetvolume		5.640.000 liter
Verschil	- absoluut: vraagoverschot	1.365.210 liter
	- omschrijving	markt in evenwicht

Tabel 12 Marktomstandigheden na vestiging beoogd tankstation onderzoekslocatie

Naar voorbeeld van tabel 3.4 uit rapport RBOI

Uit de berekeningen blijkt dat het beoogde tankstation op de onderzoekslocatie Oudemolensedijk grotendeels zijn 'eigen' markt creëert. Deze markt is van dusdanige omvang dat de situatie 'markt in evenwicht' voldoende blijft bestaan.

In een DPO is altijd sprake van een mate van binding van de vraag in een verzorgingsgebied en een zekere mate van toevloeiing van een vraag van buiten dat gebied. Als met de binding en toevloeiing rekening wordt gehouden, kan de marktsituatie er anders uit komen te zien. De verwachting is echter dat dit min of meer in evenwicht is, waardoor de totale vraag per saldo gelijk blijft. De marktruimte voor het tankstation aan de Oudemolensedijk blijft dan aanwezig.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Volgens jurisprudentie is het gewenst om bij de realisering van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen ter onderbouwing een DPO uit te voeren. Dit DPO heeft als doel aan te tonen dat de uitbreiding van het aanbod niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector. In het kader van de aan de gemeenten en provincie in de WRO opgedragen taak, is daarbij het reguleren van concurrentieverhoudingen niet aan de orde. Uit jurisprudentie blijkt verder dat het feit dat door het realiseren van een nieuw verkooppunt de omzet van één of meerdere aanbieders (benzineverkooppunten) in de omgeving afneemt, of dat een aanbieder zijn exploitatie moet stoppen, nog niet wil zeggen dat er sprake is van duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon. Slechts indien de uitbreiding van het aanbod leidt tot een aanbod dat substantieel (meer dan 25%) groter is dan het gewenste aanbod (situatie markt in evenwicht), waardoor meerdere aanbieders uit de markt worden gedrukt en/of de spreiding of de variatie van het voorzieningenaanbod in een gebied substantieel verandert, is sprake van duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon.

Op advies van de gemeente Moerdijk zijn de eerder verrichte onderzoeken zoals omschreven in de inleiding aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige markt voor motorbrandstoffen anno 2010 hetgeen heeft geresulteerd in voorliggend DPO.

Onderzoekslocatie

In de volumepotentieelberekening van de onderzoekslocatie is ervan uit gegaan dat het volumepotentieel in de huidige markt primair afkomstig is van de volgende doelgroepen:

- direct verzorgingsgebied Fijnaart;
- bezoekers Aldi / Koopmarkt (regionaal tot bovenregionaal);
- passanten rijksweg A59.

Uit het onderzoek blijkt dat een tankstation op de onderzoekslocatie een belangrijk deel aan extra volume af kan zetten aan consumenten die van buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart afkomstig zijn. Deze liters zijn afkomstig vanuit twee groepen consumenten: passanten rijksweg A59 en bezoekers Aldi / Koopmarkt.

De eerste groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de passanten op de rijksweg A59 die de snelweg verlaten om 'onderaan de afrit' te tanken. Uitgaande van de berekeningen in paragraaf 4.3 en ervaringscijfers van Bureau Star Line kan gesteld worden dat de rijksweg A59 (in potentie) een extra vraag naar brandstof op de locatie Oudemolensedijk 9 oplevert van circa 900.000 liter per jaar. Met de verwachte verkeersprognoses op de A59 voor het jaar 2020 zal het volumepotentieel afkomstig van deze doelgroep in de komende jaren verder toenemen.

De tweede groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de bezoekers aan de Aldi en het Koopcentrum. Uitgaande van de berekeningen is in totaal, vanuit bezoekers aan de beoogde onderzoekslocatie, een vraag naar motorbrandstoffen per jaar aanwezig van bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zijnde 1.750.000 liter per jaar.

Marktconfrontatie

Het bruto aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen (vraag) in de huidige markt voor motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart bedraagt circa 4,3 miljoen liter op jaarbasis. Het volume aanbod dat binnen het primaire verzorgingsgebied aanwezig is, is in de huidige markt berekend op 3,7 miljoen liter op jaarbasis.

Slotconclusie

Een onbemand tankstation op de onderzoekslocatie is economisch uitvoerbaar. Er zullen geen duurzame ontwrichtingen van het voorzieningenniveau in het verzorgingsgebied worden veroorzaakt; zulks omdat zowel in de huidige marktsituatie als in de nieuwe marktsituatie, inclusief het beoogde tankstation aan de Oudemolensedijk, sprake is van een vraagoverschot en daarmee aan het benodigde afzetvolume voldaan kan worden.

Uit de berekeningen blijkt dat het beoogde tankstation op de onderzoekslocatie Oudemolensedijk grotendeels zijn 'eigen' markt creëert. Deze markt is van dusdanige omvang dat de situatie 'markt in evenwicht' voldoende blijft bestaan.

BIJLAGE I INFORMATIEBRONNEN

Rapportages:

- "Tankstation in cijfers 09-10", door Bovag afdeling BBT, 2006;
- CBS Maatwerk 'Gemeente op maat', gemeente Moerdijk, laatste update cijfers 2008 d.d. 18 maart 2009;
- "Verkeersmodel GGA Breda, verkeersintensiteiten basisjaar 2006 & verkeersprognoses planjaar 2020", gemeente Breda, Directie RO, afdeling Verkeer en Vervoer te Breda;
- "Dorpsplan Fijnaart, leefbaarheid maken doe je samen", door SGBO i.o.v. gemeente Moerdijk, augustus 2006;
- "Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011, een (t)huis voor iedereen", door gemeente Moerdijk, vastgesteld d.d. 28 juni 2007;
- "Spreidingsplan multi-fuel tankstations, deelgebied 5, gemeenten Etten-Leur & Moerdijk, door Bureau Star Line i.o.v. provincie Noord-Brabant en i.s.m. MARB d.d. 30-08-2009.

Telefonisch, schriftelijk en via internet:

- Site gemeente Moerdijk;
- "Monitor bevolking en wonen gemeente Moerdijk", versie januari 2009 via site Provincie Noord-Brabant: www.brabant.nl;
- <http://www.toolbox.ez.nl>, Toolbox Ministerie Economische Zaken;
- Catalist Experian te 's-Gravenhage inzake gegevens tankstations;
- RBOI Advies "Beoordeling onderzoeken motorbrandstoffenverkooppunt Fijnaart' (projectnr. 264.14908.00)" d.d. 10 december 2009;
- Site: gemeentelijke beleidskader Fijnaart (site gemeente Moerdijk): http://www.moerdijk.nl/DOCS/54980_BELEIDSKADER_DORPSPLAN_FIJNAART.PDF
- <http://www.marketingonline.nl/nieuws/ModuleItem44077.html>, Tijdschrift voor Marketing Online, nieuws week 15 d.d. 13 april 2006 inzake artikel "Aldi en Lidl verliezen marktaandeel";
- www.aldi.nl;
- Enqueteonderzoek Grontmij, kenmerk EH/RvR/MB i.o.v. C.Z.A.V. d.d. 6 november 2006.

Bijlage 2 Onderzoek flora en fauna

Inleiding

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Normstelling

- Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én

slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

- Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
- Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
- Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
- Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

- Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit ruimtelijk plan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit grasland.

Beoogde ontwikkelingen

In het projectgebied wordt een tankstation gerealiseerd. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het projectgebied en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep. Gebiedsbescherming komt daarom in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997; www.ravon.nl; FLORON, 2002 en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen kan worden gesteld dat het projectgebied geen bijzondere of beschermde soorten herbergt.

Vogels

Vanwege het ontbreken van opgaande beplanting heeft het projectgebied geen functie voor vogels.

Zoogdieren

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) laat zien dat in het projectgebied soorten als mol, huisspitsmuis en veldmuis voorkomen. Vanwege het ontbreken van bomen en beplanting heeft het projectgebied geen betekenis voor vleermuizen.

Amfibieën

Gezien de voorkomende biotopen zijn algemene soorten als bruine kikker, middelste groene kikker en gewone pad te verwachten in het plangebied. Zwaar beschermde amfibieën zijn gezien de voorkomende biotopen en verspreidingsgegevens niet te verwachten in of nabij het plangebied.

Overige soorten

Het projectgebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het projectgebied voldoet hier niet aan.

In tabel B2.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het projectgebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B2.1 Beschermde soorten binnen het projectgebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		mol, veldmuis en huisspitsmuis bruine kikker, gewone pad en de middelste groene kikker
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	geen
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	geen
		<i>cat. 5</i>	geen

Toetsing en conclusie

Soortenbescherming

Het ruimtelijk plan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

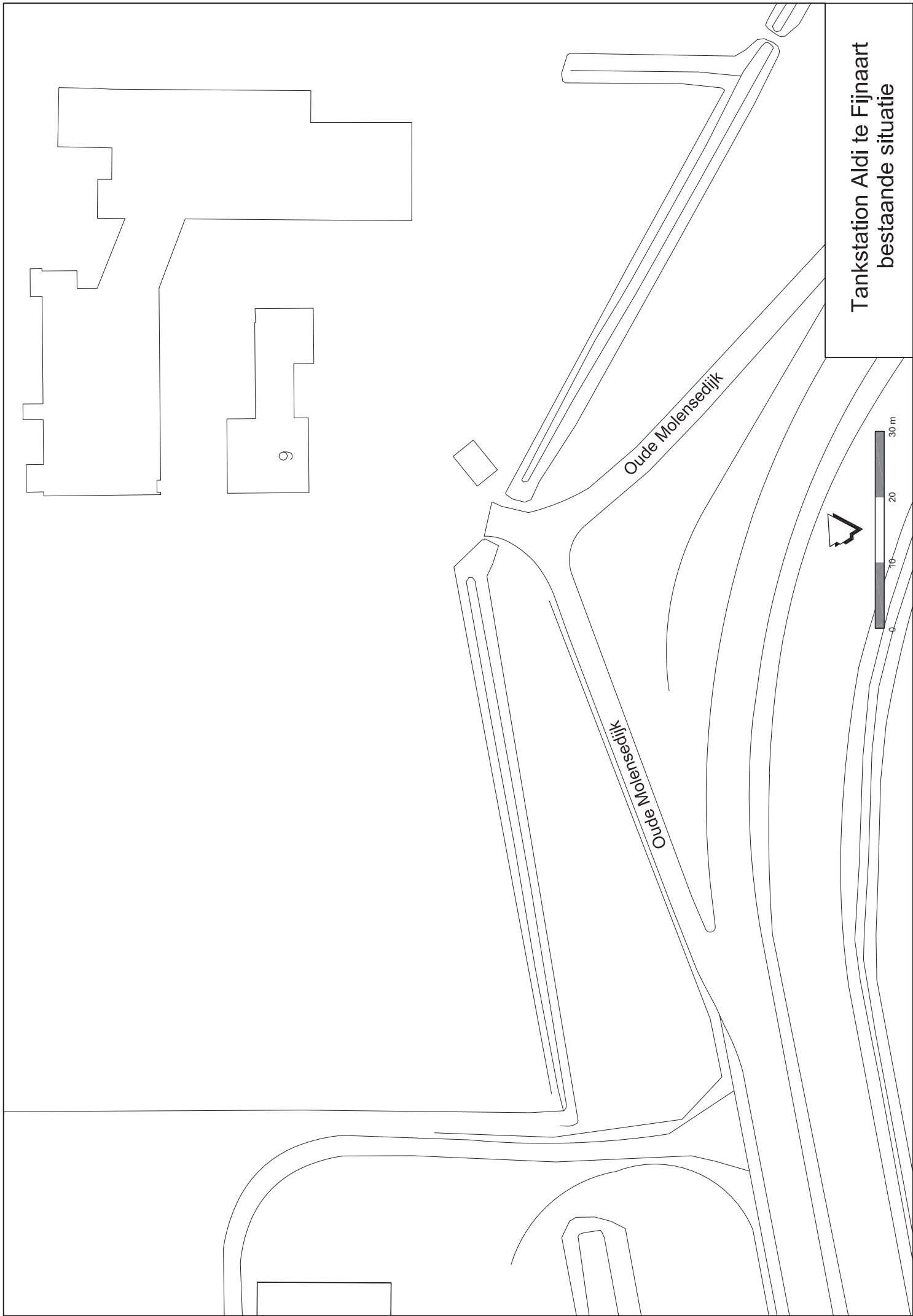
Het plan voorziet in realisatie van een tankstation. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

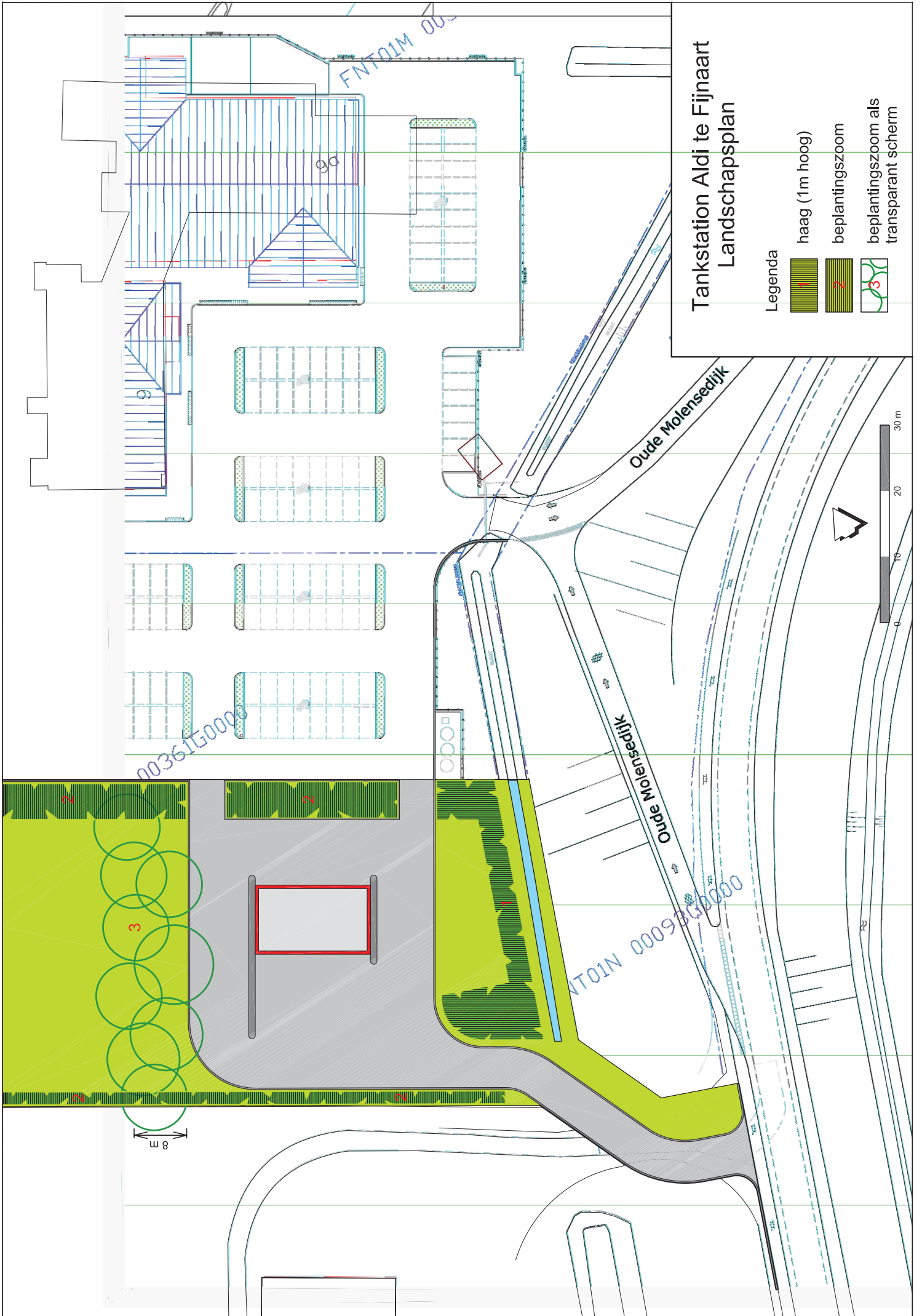
- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Ffw waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Hiervoor is geen standaardperiode, het gaat erom of er een broedgeval is. Verstoring van broedende vogels is verboden. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. In het projectgebied zijn geen vogels met vaste nesten aanwezig.

De Ffw zal de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Bijlage 3 Landschapsplan

Tankstation Aldi te Fijnaart
bestaande situatie





Tankstation Aldi te Fijnaart Landschapsplan

Legenda

haag (1m hoog)

beplantingszoom

beplantingszoom als
transparant scherm

Oude Molensdijk

Oude Molensdijk



0036150000

FNT01N 00090150000

FNT01M 005

8 m

9a

9b

9c

9d

9e

9f

9g

9h

9i

9j

9k

**DISTRIBUTIEF PLANOLOGISCH ONDERZOEK
“TANKSTATION OUDEMOLENSEDIJK 9 FIJNAART”**

Project 2100622 d.d. 22-06-2010

i.o.v. Dhr. P.J.A.M. Sweere

**Uitgevoerd door:
Yvonne W.G. Schutrup
Bureau Star Line - Middelharnis**

Bureau Star Line
Postbus 240
3240 AE Middelharnis
Tel.: 0187-487706
Fax: 0187-489130
E-mail: info@bureau-starline.nl
Internet: www.bureau-starline.nl
KvK Rotterdam 28067373

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding DPO Fijnaart	3
1.1 Voorgeschiedenis aan dit DPO	3
1.2 Doelstelling DPO	4
Hoofdstuk 2 Marktgebied & marktanalyse	5
2.1 Pompprijzen en kortingen	5
2.2 Tankstations Marktgebied	6
2.2.1 Tankstations Fijnaart	6
2.3 Onderzoekslocatie	8
2.4 Omzetclaim marktgebied	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkelingen en demografische gegevens	13
3.1 Uitwerkingsplan LR Moerdijk e.o. (2004)	13
3.2 Gemeente Moerdijk	13
3.2.1 Kerncijfers Fijnaart & Dorpsplan Fijnaart (2006)	14
3.2.2 Gemeentelijk beleidskader Fijnaart	15
3.2.3 Bedrijventerreinen	16
3.3 Verkeer en infrastructuur onderzoekslocatie	17
Hoofdstuk 4 Volumepotentieel motorbrandstoffen	19
4.1 Volumepotentieel primair verzorgingsgebied	19
4.2 Doelgroep bezoekers Aldi / Koopcentrum Fijnaart	22
4.2.1 Discountsegment supermarkten Nederland	22
4.2.2 Recente cijfers tankgedrag in relatie tot bezoek supermarkten in het prijssegment	23
4.3 Doelgroep rijksweg A59	24
4.4 Opkomst markt voor duurzame motorbrandstoffen	26
4.5 Totaal volumepotentieel onderzoekslocatie	27
Hoofdstuk 5 Confrontatie onderzoeks-locatie in marktgebied	28
5.1 Confrontatie primair verzorgingsgebied Fijnaart	28
Hoofdstuk 6 Samenvatting en Conclusies	30
Bijlage I : Informatiebronnen	

1. INLEIDING DPO FIJNAART

In opdracht van de heer P. J.A.M. Sweere is door Bureau Star Line een distributief planologisch onderzoek (DPO) verricht ten behoeve van de potentiële vestiging van een onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen op het voorterrein van Aldi aan de Oudemolensedijk 9 te Fijnaart. De locatie aan de Oudemolensedijk betreft een verplaatsing van het inmiddels gesloten en gesaneerde tankstation van Sweere aan de Molenstraat 66 te Fijnaart. De locatie voor het nieuwe verkooppunt wordt in dit rapport verder aangeduid als 'onderzoekslocatie'. Voorafgaand aan dit DPO hebben inmiddels een drietal (aanvullende) onderzoeken plaatsgevonden in Fijnaart, op basis waarvan dit DPO is samengesteld. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de cijfers en gegevens uit het DPO van 2006 inmiddels achterhaald zijn en opnieuw zijn onderzocht ten behoeve van het voorliggende DPO.

1.1 Voorgeschiedenis aan dit DPO

In september 2006 is door Bureau Star Line in opdracht van de gemeente Moerdijk en in samenwerking met de heer Sanders een "DPO Fijnaart" opgesteld met als doel de markt voor motorbrandstoffen in Fijnaart en buitengebied in kaart te brengen teneinde te kunnen beoordelen of de huidige markt ruimte biedt voor de vestiging van één of twee nieuwe verkooppunten voor motorbrandstoffen. De volumepotentieelberekening op basis van het aantal huishoudens en het aantal geregistreerde motorvoertuigen binnen het geselecteerde verzorgingsgebied in het DPO liet zien dat de markt voor motorbrandstoffen anno 2004 bijna 4 miljoen liter aan volumepotentieel te bieden heeft. Tot het jaar 2015 zou het volumepotentieel doorgroeien naar 4,5 miljoen liter als gevolg van nieuwbouwwoningen en na 2015 groeit, met de realisatie van Plan West, het volumepotentieel door naar bijna 4,9 miljoen liter op jaarbasis. In alle drie de volumescenario's is sprake van een vraagoverschot van respectievelijk bijna 800.000 liter in 2004, 1,3 miljoen liter op jaarbasis tot 2015 en bijna 1,7 miljoen liter na 2015, ofwel 19,8% in 2004, 28,9% tot 2015 en 34,3% na 2015 van het totale volumepotentieel binnen het onderzochte verzorgingsgebied. Bureau Star Line concludeerde daaruit dat binnen het verzorgingsgebied nog ruimte is voor één nieuw tankstation.

In het "Haalbaarheidsonderzoek tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart" van september 2007 is op verzoek van de heer Sweere nader bekeken welk volumepotentieel motorbrandstoffen de locatie Oudemolensedijk 9 als afzonderlijke locatie heeft. De reden dat daartoe verzocht is, is dat de heer Sweere van mening is dat de onderzoekslocatie, alwaar thans een Aldi en het Koopcentrum gevestigd zijn, relatief veel bezoekers van buiten het onderzochte verzorgingsgebied (Fijnaart en buitengebied) trekt, die niet in het eerdere DPO zijn meegenomen. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat op basis van de destijds beschikbare informatie er tussen de 650.000 en 700.000 liter per jaar aan volumepotentieel motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk 9 aanwezig is afkomstig van bezoekers (per auto) aan de Aldi en het Koopcentrum die woonachtig zijn buiten het verzorgingsgebied Fijnaart. Inclusief de bezoekers uit het verzorgingsgebied Fijnaart, bedroeg het directe volumepotentieel op de locatie Oudemolensedijk tussen de 1,2 en 1,4 miljoen liter per jaar.

In mei 2009 heeft op verzoek van de heer Sweere een aanvulling op het haalbaarheidsonderzoek "Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart" plaatsgevonden, naar aanleiding van de volgende onderzoeksgegevens en ontwikkelingen in de markt:

1. toenemend aantal vestigingen van tankstations nabij op- en afritten van rijkswegen;
2. opkomst van markt voor duurzame motorbrandstoffen;
3. nieuwe cijfers tankgedrag in relatie tot bezoek supermarkten in het prijssegment;

Op basis van recent onderzoek en landelijke ontwikkelingen in de markt voor motorbrandstoffen, concludeerde Bureau Star Line in het aanvullende onderzoek van mei 2009 het volgende inzake de Aldi locatie Oudemolensedijk: "Door het toenemend aantal vestigingen van tankstations nabij op- en afritten van rijkswegen, is op basis van recente ervaringscijfers (2008) berekend dat het volume potentieel uitsluitend afkomstig van de rijksweg A59 ter hoogte van Fijnaart circa 900.000 liter bedraagt. Daarin is het innamepercentage van de zuidzijde van de A59 hoger genomen dan de noordzijde, omdat de Aldi locatie Oudemolensedijk een zeer goede zichtlocatie vanaf de A59-zuidzijde is en er bovendien aan deze zijde geen rijkswegtankstation gevestigd is.

De opkomst van de markt voor duurzame motorbrandstoffen in combinatie met de medewerking die de heer Sweere bereid is te verlenen aan de verkoop van duurzame motorbrandstoffen op de locatie Oudemolensedijk, is van duurzame en toegevoegde waarde voor zowel Fijnaart en omgeving als voor het doorgaande verkeer op de rijksweg A59.

Nieuw verkregen cijfers met betrekking tot het tankgedrag in relatie tot bezoek aan supermarkten in het prijssegment in Zuidwest Nederland laten zien dat het aanvankelijk berekende volume potentieel van 1,2 tot 1,4 miljoen liter in het eerder opgestelde "Haalbaarheidsonderzoek tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart" in de praktijk hoger uit zal komen op maximaal circa 3,5 miljoen liter in totaal op jaarbasis."

1.2 Doelstelling DPO

Het DPO heeft tot doel de markt voor motorbrandstoffen in Fijnaart en buitengebied in kaart te brengen teneinde te kunnen beoordelen of de huidige markt op de onderzoekslocatie ruimte biedt voor de vestiging van een nieuw onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij eerder verrichte en bovenvermelde onderzoeken als basis dienen met uitzondering van het onderzoek van 2006, dat in dit DPO geactualiseerd is. Tevens heeft dit DPO tot doel een confrontatie plaats te laten vinden tussen de vraag (in liters) naar brandstof in Fijnaart en omgeving en de benodigde afzet (in liters) van de aanwezige aanbieders.

Het voorliggende DPO omvat ten eerste in hoofdstuk 2 een bepaling van het marktgebied, een marktanalyse van reeds aanwezige verkooppunten voor motorbrandstoffen binnen het onderzochte marktgebied alsmede de omzetclaim binnen het marktgebied. Vervolgens is in hoofdstuk 3 onderzoek verricht naar de demografische en economische gegevens en ontwikkelingen Ruimtelijke Ordening en Infrastructuur. Op basis van de verzamelde gegevens in hoofdstuk 3 is in hoofdstuk 4 een volume potentieelberekening voor motorbrandstoffen binnen het onderzochte marktgebied gemaakt. In hoofdstuk 5 is de omzetclaim van het aanbod aan motorbrandstoffen binnen het onderzochte marktgebied afgezet tegen het aanwezige plus het toekomstige marktpotentieel. Het rapport wordt in hoofdstuk 6 afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

2. MARKTGEBIED & MARKTANALYSE

Het primaire verzorgingsgebied voor de markt van motorbrandstoffen in Fijnaart is als volgt afgebakend:

- aan de noordzijde door de rijksweg A59 inclusief buitengebied Oudemolen;
- aan de oostzijde door de Keenehaven;
- aan de zuidzijde door de Dintel (gemeentegrens);
- aan de westzijde door de rijksweg A29.

Het indirecte verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie wordt als volgt omschreven:

- doorgaand verkeer op de rijksweg A59;
- bezoekers aan het Aldi Koopcentrum afkomstig uit de wijde regio, met uitzondering van het primaire verzorgingsgebied Fijnaart.

In de marktanalyse zijn twee verkooppunten voor motorbrandstoffen in het primaire verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie onderzocht die gezamenlijk en afhankelijk van de ligging (gedeeltelijk) voorzien in de behoefte van de huidige markt voor motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied.

2.1 Pompprijzen en kortingen

De pompprijzen binnen het verzorgingsgebied zijn weergegeven in tabel 1 en zijn genoteerd op 15 april 2010. De gemiddelde landelijke adviesprijs is gebaseerd op de referentieprijzen van Shell Nederland.

Pompprijzen direct verzorgingsgebied Fijnaart

	Texaco Fijnaart (ad 1)	Total RW A59 (ad 2)	gem. land. advies
Euro 95	1,585	1,579	1,579
Diesel	1,219	1,229	1,219
LPG	x	0,719	0,699

x = produkt wordt niet verkocht

Tabel 1 Pompprijzen Fijnaart d.d. 15 april 2010

Tabel 2 geeft een overzicht van verstrekte kortingen aan de pomp.

Kortingen direct verzorgingsgebied Fijnaart

	Texaco Fijnaart (ad 1)	Total RW A59 (ad 2)	gem. land. advies
Euro 95	0,000	0,000	1,579
Diesel	0,000	0,000	1,219
LPG	x	0,000	0,699

x = produkt wordt niet verkocht

Tabel 2 Kortingen Fijnaart d.d. 15 april 2010

Uit tabel 2 is af te lezen dat beide onderzochte tankstations in en om Fijnaart, waaronder één rijksweglocatie, geen korting verstrekken op benzine, diesel en LPG.

2.2 Tankstations marktgebied

De verkooppunten voor motorbrandstoffen (zie verwijzingen tabellen 1 en 2) welke anno 2010 gesitueerd zijn binnen het onderzochte marktgebied van de onderzoekslocatie zijn hieronder omschreven.

2.2.1 Tankstations Fijnaart

Fijnaart telt twee tankstations, waarvan één tankstation langs de rijksweg A59 en één tankstation in de kern Fijnaart. Aangenomen wordt dat slechts een zeer beperkt deel van de automobilisten in Fijnaart tankt langs de rijksweg A59. Deze locatie is uitsluitend interessant voor verkeer afkomstig van de A17 dat via de A59 Fijnaart in rijdt. Verkeer dat Fijnaart verlaat richting A59 komt niet langs het rijkswegstation. Hiermee is in de bepaling van de omzetclaim door het marktgebied rekening gehouden. Tabel 3 geeft een overzicht van de tankstations in Fijnaart.

Tankstations Fijnaart						
Merk	Straat	aantal opstelplaatsen		Bemand/ onbemand	Ligging	Doel- groep
		<u>Feitelijk, w.v. LPG / trucks</u>				
1. Texaco	Parallelweg	4	0 / 0	bemand	wijk/bedr.terrein dorp	
2. Total	Rijksweg A59	7	2 / 1	bemand	riksweg	landelijk

Tabel 3 Overzicht tankstations Fijnaart

De verkooppunten voor motorbrandstoffen in het primaire verzorgingsgebied (Fijnaart) van de onderzoekslocatie zijn:

1. Texaco aan de Parallelweg 2 te Fijnaart

Parallel aan de rijksweg A59 en gelegen aan de rand van het lokale bedrijventerrein en een woonwijk ligt aan de Parallelweg op circa 1,6 kilometer van de onderzoekslocatie een bemand Texaco station.



Foto 1 Texaco Fijnaart



Foto 2 Zichtbaarheid Texaco vanaf rijksweg A59

Het Texaco station is goed zichtbaar vanaf de rijksweg A59, echter via de afrit Fijnaart dient men nog een behoorlijk stuk te rijden (circa 3,2 km) om bij het tankstation te komen. In het onderzoek is er dan ook van uit gegaan dat Texaco hoofdzakelijk de lokale markt in Fijnaart bedient en daarmee een sterke dorpsfunctie heeft. Het tankstation heeft op het voorterrein twee dubbelzijdige pompeilanden met vier opstelplaatsen.

Verder zijn aanwezig: twee wasboxen voor hogedrukreiniging, één carwash roll over machine en een shop van gemiddelde grootte. Het tankstation ligt op een terrein dat omheind is met een afsluitbaar hekwerk. Er is geen vermelding van pompprijzen aanwezig, uitsluitend op de pompen zelf is de pompprijs waarneembaar voor de consument.

2. Total “De Fendert” rijksweg A59 noordzijde ter hoogte van Fijnaart

Aan de noordzijde van de rijksweg A59 ter hoogte van Fijnaart ligt het bemande Total tankstation “De Fendert”. Op het voorterrein zijn drie dubbelzijdige pompeilanden met in totaal zes opstelplaatsen aanwezig voor personenverkeer, waaronder twee opstelplaatsen voor LPG. Verder is nog één opstelplaats voor diesel vrachtverkeer aanwezig. De shop is van gemiddelde grootte en achter het station ligt een ruim parkeerterrein. Hemelsbreed ligt het tankstation circa 100 meter van het Texaco station (ad 1) en vlak voor de afrit Fijnaart op de rijksweg A59. De afstand tussen Total en de onderzoekslocatie bedraagt 2,2 kilometer wanneer men van Total naar de onderzoekslocatie rijdt, en 16,9 kilometer wanneer men van de onderzoekslocatie naar Total rijdt. Het volume motorbrandstoffen op jaarbasis wordt ingeschat op 3 miljoen liter.



Foto 3 Total rijksweg A59



Foto 4 Total rijksweg 59

Nieuwe ontwikkelingen

In Fijnaart is de oprichting van één tankstation aan de Molenstraat (N640), nabij nr. 141 planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft hier de locatie van Sanders (DPO september 2006). Het tankstation is nog niet gerealiseerd op de locatie.



Foto 5 Perceel aan de Molenstraat



Foto 6 Molenweg nabij perceel Sanders

Kaart 1 geeft een overzicht van de spreiding tankstations in het primaire verzorgingsgebied inclusief de toekomstige locatie aan de Molenstraat en de ligging van de onderzoekslocatie.



Kaart 1 Spreiding tankstations inclusief ligging onderzoekslocatie Fijnaart

2.3 Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie ligt op het terrein van het Koopcentrum en de Aldi nabij de ontsluiting van Fijnaart op de rijksweg A59 bij afrit 24 "Fijnaart". Aan de zuidzijde van de afrit 24 "Fijnaart" splitst de A59 zich in de Parallelweg (richting kern Fijnaart) en de Oudemolensedijk (richting buitengebied via de N628).

Eind 2009 zijn het Koopcentrum en de Aldi compleet verbouwd en vernieuwd. Op de plek waar in 1973 de eerste weidewinkel van Noord-Brabant de deuren opende, staat nu een modern complex. Onderstaand kader betreft een publicatie van 30 november 2009 in BN De Stem.nl, waarin onder meer wordt gesproken over de reikwijdte van het Koopcentrum en de Aldi.

Uit: BN De Stem.nl d.d. 30 november 2009

OUDEMOLLEN - Amper een week na de opening van de Aldi lopen de winkeliers met een brede glimlach rond in het ook al vernieuwde koopcentrum Oudemollen."De loop zit er gelukkig weer in", zegt Peter van der Maas, die in het complex een slijterij en tabakswinkel met cadeau-artikelen runt. " Het kan alleen maar beter worden." Hij krijgt bijval van bakkerij Spelt, die het over een aanwinst voor Fijnaart heeft. "We hebben het hier wel even moeilijk gehad tijdens de bouw", zegt een medewerkster van de bakkerij. "Alleen de vaste klanten kwamen nog. Nu komen de mensen ook weer naar ons koopcentrum. We zijn er superblij mee."

Het is en blijft een prachtige plek voor een winkelcomplex. Pal langs de A59 in de polder. Van der Maas: "Het is heel gemakkelijk bereikbaar en parkeren is geen enkel probleem." Dat levert zelfs de nodige klanten uit Flakkee en de Hoekschewaard op. Van der Maas: " Mensen uit Numansdorp kunnen ook naar Oud-Beijerland. Toch kiezen ze vaak voor deze plek, omdat het hier gemakkelijk én gratis parkeren is. Ook mensen uit Roosendaal komen naar hier."

Het moet gezegd, het ziet er prima uit. Een mooie ontsluitingsweg die uitkomt op een groot parkeerterrein voor de Aldi en het Koopcentrum. Van der Maas: "We staan helemaal los van elkaar. We hebben nu ook een eigen ingang en ruimte genoeg." Die ruimte wordt gevuld door de slijterij annex tabakswinkel, een slagerij, bakkerij en een kledingwinkel, die tijdens de bouw verhuisd was naar de overkant. De groenteboer is vertrokken. Hij kon het niet meer bolwerken.

Van der Maas: "Het is de afgelopen tijd ook niet gemakkelijk geweest. Anderhalf jaar geleden werd begonnen met de nieuwbouw en verhuisde de super naar de tent." Het gevolg was dat de ondernemers van het koopcentrum lange tijd tegen een bouwput aankeken. Niet bepaald aantrekkelijk voor de klanten.

Het leed is nu geleden. Op de plek waar in 1973 de eerste weidewinkel van Noord-Brabant de deuren opende, staat nu een modern complex. Cash en Carry heette die eerste winkel van de familie Akkermans, die er een gemengd bedrijf had en later in het vlas ging. Toen dat minder ging, gooide Akkermans het roer drastisch om en begon ondanks fel tegensputteren van de gemeente Fijnaart een winkel. Die werd in jaren negentig overgenomen door de Aldi.

Liefst overal zo'n Aldi OUDEMOLLEN - We zijn er trots op", zegt Raimond van Os van Aldi Vastgoed over het nieuwe complex aan de Oudemolensedijk. "In principe willen we overal zo'n winkel hebben, zoals in Duitsland waar we overal van dit soort moderne winkels hebben staan." Vorige week woensdag ging de nieuwe supermarkt met een oppervlakte van 1150 vierkante meter open. De tent (800 vierkante meter), waar de winkel meer dan een jaar gehuisvest was, ging dicht.

Van Os: "Nu al is sprake van groei. Het is drukker geweest dan in voorgaande weken. We zijn uitermate tevreden." Overigens was er in de tent ook al sprake van een lichte groei. "We hebben de afgelopen periode waarin gebouwd werd, geen klanten verloren." De tent wordt binnenkort weer afgebroken, waarna de laatste hand gelegd wordt aan het terrein. Raimond van Os: "We willen de infrastructuur nog wat aanpassen en gras inzaaien. Kortom, het terrein nog wat aankleden".

Kader 1 Artikel inzake opening Koopcentrum / Aldi Fijnaart

Bron: BN De Stem.nl

Onderstaande foto's geven de omgeving van de onderzoekslocatie weer.



Foto 7 Terrein Aldi / Koopcentrum Fijnaart



Foto 8 Zicht op onderzoekslocatie vanaf Oudemolensedijk



Foto 9 Oudemolensedijk



Foto 10 In- en uitrit Terrein Koopcentrum / Aldi



Foto 11 Uitrit op Oudemolensedijk



Foto 12 Zicht vanaf onderzoekslocatie op Rijksweg 59

Vanaf de rijksweg A59 is de onderzoekslocatie zeer goed zichtbaar en bereikbaar. Onder aan de afrit Fijnaart ligt de onderzoekslocatie op circa 100 meter goed bereikbaar vanaf beide rijrichtingen op de rijksweg A59.

2.4 Omzetclaim marktgebied

Binnen het onderzochte marktgebied zijn twee verkooppunten voor motorbrandstoffen gevestigd, Total "De Fendert" langs de A59 is voor maximaal 10% meegenomen in het DPO omdat dit tankstation is ingericht voor rijkswegverkeer. Van het totaal afgezette volume motorbrandstoffen, zal naar verwachting slechts een zeer gering deel ook daadwerkelijk afkomstig zijn uit het primaire verzorgingsgebied Fijnaart.

De gemiddelde doorzet per tankstation varieert per type tankstation. De grotere, goed uitgeruste tangent tankstations behalen een doorgaans hogere doorzet dan de kleinere buurtstations. Deze laatste groep moet het vooral van persoonlijke service en lokaliteit hebben. Ook is de gemiddelde doorzet aan drukke, doorgaande wegen doorgaans hoger dan in wijken op minder zichtbare locaties. Daarbij dient opgemerkt te worden dat ook de onbemande tanklocaties met doorgaans een scherpe prijsstelling aan de pomp, een relatief hoge gemiddelde doorzet per pomp hebben. Daar is op dit moment in Fijnaart echter geen sprake van. Tot slot bestaat er een groot verschil tussen tankstations die zich hoofdzakelijk op personenverkeer richten en tankstations die zich zowel op personen- als op vrachtverkeer richten. Binnen het onderzochte marktgebied zal uitsluitend het rijkswegstation een noemenswaardig aandeel in het truck diesel volume hebben, gezien haar ligging nabij het Moerdijkgebied en de aparte truck dieselpomp op het voorterrein. In de omzetclaim is getracht om het truck diesel volume zoveel mogelijk buiten beschouwing te laten, omdat het gewenste tankstation op de onderzoekslocatie zich hoofdzakelijk richt op personenverkeer.

Texaco Fijnaart ligt binnen de bebouwde kom of aan de rand daarvan. Binnen de bebouwde kom varieert de gemiddelde doorzet per pomp grofweg van 300.000 liter per opstelplaats op een buurtstation tot 600.000 liter per opstelplaats bij een tangent tankstation of een onbemand tankstation. In algemene zin zijn buurtstations gelegen in de wijk aan wegen met een lage verkeersintensiteit (minder dan gemiddeld 5.000 motorvoertuigen per etmaal). Tangent stations liggen vooral aan doorgaande wegen met gemiddeld 10.000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor rijkswegstations in het buitengebied (zijnde niet de drukke doorgaande rijkswegen als bijvoorbeeld de A16) wordt gerekend met 600.000 liter per opstelplaats (inclusief diesel vrachtverkeer). Voor tangent stations aan minder drukke wegen (zoals bijvoorbeeld de Molenweg) wordt gerekend met maximaal 500.000 liter per opstelplaats.

De gemiddelde doorzet per opstelplaats voor een bepaald type tankstation is grotendeels gebaseerd op cijfers uit de Toolbox 'benzinemarkt' van het Ministerie van Economische Zaken en doorzetcijfers van "Tankstations in cijfers", een uitgave van Bovag BBT. De cijfers uit de Toolbox zijn echter vertaald naar de lokale situatie en waar nodig aangepast, teneinde een zo reëel mogelijk beeld van de onderzochte markt te verkrijgen.

Tabel 4 geeft een overzicht van de gemiddelde doorzet van de tanklocaties in het onderzochte primaire verzorgingsgebied, op basis waarvan de omzetclaim uit het primaire verzorgingsgebied Fijnaart berekend kan worden.

Let wel, het gaat hier dus niet om daadwerkelijke doorzetcijfers, maar om de doorzet die op basis van modelberekening door zowel de Toolbox als Experian Catalist verstrekt is. De daadwerkelijk gerealiseerde doorzet op de tankstations kan en zal hiervan afwijken.

Gezien de unieke (bijna monopolie) positie van Texaco Fijnaart zal de jaarlijkse doorzet motorbrandstoffen naar verwachting op deze locatie hoger liggen. In tabel 4 is in de totaalberekening voor het verzorgingsgebied Fijnaart 20% genomen van het doorzetvolume van Total langs de A59. Het overige volume bij Total (80%) is verondersteld afkomstig uit de wijde regio, doorgaand verkeer en verkeer van en naar Industrierrein Moerdijk. Voor de toekomstige tanklocatie aan de Molenweg is een gemiddelde indicatie gegeven, waarbij de gemiddelde doorzet per opstelplaats wat lager ligt dan het gemiddelde voor een tangent station (600.000 liter) omdat het verkeersaanbod ter plaatse beduidend lager is dan bij een gemiddeld tangent station met een verkeersaanbod tussen de 10.000 en 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de nieuwe locatie Molenweg tevens een groot buitengebied bereikt door haar ligging aan een provinciale (regionale) weg, wordt op de locatie Molenweg uitgegaan van 80% volume-aandeel binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart en 20% volume afkomstig van buiten het primaire verzorgingsgebied (met name het gebied ten zuiden van de locatie Molenweg). De gemiddelde doorzet bij Texaco wordt gezien de omvang van het tankstation met aanvullende services op 400.000 liter per opstelplaats ingeschaald.

Omzetclaim primair verzorgingsgebied Fijnaart

Tankstation	Gem. doorzet opstelplaats	aantal opstelplaatsen	Volume potentieel locatie*	Volume door Catalist	% uit verz. gebied	Omzetclaim
1. Texaco	400.000	4	1.600.000	1.300.000	100 %	1.600.000
2. Total A59	600.000	7	4.200.000	4.200.000	20 %	840.000
3. Nieuw Molenwg	500.000	± 4	2.000.000	niet bekend	80 %	1.600.000
Totaal Omzetclaim primair verzorgingsgebied Fijnaart						4.040.000 ltr

* Volumepotentieel op basis van berekening Toolbox

Tabel 4 Gemiddelde doorzet aanbodzijde direct verzorgingsgebied Fijnaart

In tabel 4 is naast de berekening van het volume motorbrandstoffen op jaarbasis per tanklocatie -dat gebaseerd is op de methode van de Toolbox-, tevens een berekening ter toetsing opgenomen op basis van geschatte volumecijfers afkomstig van Experian Catalist. Experian Catalist is één van de grootste data leveranciers in Nederland op het gebied van tankstationgegevens. De volumes zijn na modelberekening bij Experian Catalist tot stand gekomen. Daarbij is niet alleen gekeken naar het aantal opstelplaatsen en de ligging, maar ook onder meer naar: ligging ten opzichte van de concurrentie, merkkracht, aanwezigheid shop, carwash, LPG, Truck Diesel, openingstijden en type tankstation (bemand / onbemand, prijsmerk, full service en dergelijke).

Op basis van de modelberekeningen bedraagt de omzetclaim binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart circa 4,1 miljoen liter (inclusief het nieuw te ontwikkelen tankstation aan de Molenweg). Beide modelberekeningen (Toolbox en Catalist Experian) komen praktisch gelijk uit.

3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Het primaire verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie ligt in de gemeente Moerdijk.

3.1 Uitwerkingsplan LR Moerdijk e.o. (2004)

De gemeente Moerdijk valt onder de Landelijke Regio Moerdijk e.o. (LR Moerdijk). De kernen in het gebied worden van elkaar gescheiden door massieve open ruimten. De sterke identiteit van dit Brabantse landschap vormt het vertrekpunt voor de stedelijke ontwikkelingen in de regio. Behoud van leefbare kernen is van belang voor deze uitgestrekte regio. Daarom worden nieuwe woonlocaties merendeels compact en geconcentreerd gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens is voor elke kern transformatieruimte beschikbaar. Woningbouw kan daar worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied in een compacte vorm. Om een evenwichtige sociaal-economische ontwikkeling te garanderen wordt het werken geconcentreerd in het westen, midden en oosten van de regio. Nieuwe werklocaties worden voornamelijk gevonden aansluitend op grotere bestaande bedrijventerreinen waarop herstructurering aan de orde is.

Het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant gaat in op de verdeling van het programma voor woningbouw. In de landelijke regio's geldt als uitgangspunt 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Dit houdt in dat wordt gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.

De gemeenten in de LR Moerdijk e.o. hebben een stagnerende bevolkingsontwikkeling. De leeftijdsopbouw vertoont grote overeenkomsten met die van Noord-Brabant en Nederland, waarbij er voor de toekomst sprake is van vergrijzing; het aandeel 0-14 jarigen en 25-34 jarigen neemt af, terwijl de groepen 55+ en 65+ fors toenemen. Voor de komende jaren wordt een verdere daling van de woningbezetting verwacht, dit conform de landelijke trend. De huishoudensamenstelling gaat veranderen, waardoor met name woningen voor kleinere huishoudens nodig zijn (starters en ouderen), terwijl de vraag naar woningen voor gezinnen afneemt.

Het programma wonen in het Uitwerkingsplan LR Moerdijk bevat 1.160 woningen in de periode 2002-2015: 450 tot 2005, 365 in de periode 2005-2010 en 345 in de periode 2010-2015. Daarnaast bestaat er een compensatieregeling voor wonen in relatie tot het bedrijventerrein Moerdijk. Deze regeling omvat 50 woningen per jaar. Op basis van de verrichte inventarisaties streeft de gemeente Moerdijk er naar om tenminste 60% van de uit de prognose te bouwen reguliere woningen op binnenstedelijke locaties te realiseren.

3.2 Gemeente Moerdijk

De gemeente Moerdijk ligt in het meest noordwestelijke deel van de regio Breda en wordt grotendeels omsloten door water: Hollandsch Diep, Volkerak en rivier de Mark. Aan de oostzijde wordt de gemeente begrensd door de rijksweg A16 en de gemeentegrens met Drimmelen. Het aantal inwoners binnen de gemeente Moerdijk is tot 2008 redelijk stabiel gebleven tot 36.724 in 2008, en zal volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant de komende jaren geleidelijk afnemen tot 36.605 inwoners in 2013, 35.985 inwoners in 2018 en 35.100 inwoners in 2023. Het aantal woningen daarentegen zal wel toenemen van 15.243 in 2008 naar 15.795 in 2013, 16.165 in 2018 en 16.385 in 2023.

De gemeente Moerdijk wordt, naast door een groot buitengebied, gekenmerkt door de vele dorpen. De elf kernen binnen de gemeente Moerdijk zijn: Fijnaart, Heijningen, Helwijk, Klundert, Langeweg, Moerdijk, Noordhoek, Standdaarbuiten, Willemstad, Zevenbergen en Zevenbergschen Hoek. Het voorzieningenniveau in deze kernen staat sterk onder druk; dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid. De gemeente Moerdijk wil de ontwikkelingen in de dorpen goed volgen en tijdig maatregelen treffen om de leefbaarheid te behouden en waar mogelijk te vergroten.

De gemeente Moerdijk is ontstaan uit een fusie van vijf gemeenten, namelijk Zevenbergen, Fijnaart en Heijningen, Klundert, Standdaarbuiten en Willemstad. Sinds 1997 vormen deze vijf hoofdkernen samen met zes kleinere dorpen de gemeente Moerdijk. De gemeente Moerdijk bestaat uit elf relatief opzichzelfstaande kernen met een eigen identiteit. In het leven van de inwoners van Moerdijk neemt de leefbaarheid in hun dorp of stad dan ook een belangrijke plaats in.

De gemeente Moerdijk wordt, naast door een groot buitengebied, gekenmerkt door de aanwezigheid van vele dorpen. Het voorzieningenniveau in deze kernen staat door tal van ontwikkelingen sterk onder druk en dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid. De gemeente Moerdijk wil de ontwikkelingen in de dorpen nadrukkelijk volgen en waar nodig tijdig maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor de leefbaarheid aan te kunnen pakken. Om die reden is eind 2003 gestart met het project 'Dorpsplannen'.

Voor alle elf kernen zijn deze stads-/dorpsplannen opgesteld. Een dorpsplan is als het ware de agenda voor de toekomst van die kern, waarbij het thema leefbaarheid centraal staat. Het is nadrukkelijk een plan van de bewoners samen met de gemeente en het centrale motto is dan ook "Werken aan leefbaarheid doe je samen".

De gemeente Moerdijk heeft diverse onderzoeken, beleidsnota's en visies vastgesteld die van invloed zijn op de situatie en mogelijkheden van Fijnaart. De gemeente heeft deze documenten 'kaderstellend' genoemd voor het opstellen van de dorpsplannen. Behalve het kiezen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, is de leefbaarheid in de kernen één van de centrale thema's in de Structuurvisie Plus. Dit uit zich in de volgende strategieën:

- het aanbieden van woningen afgestemd op de kwalitatieve vraag vanuit de kernen;
- een mobiliteitsplan afgestemd op de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen;
- het bevorderen van recreatie en toerisme.

Uitbreiden vindt pas in de laatste instantie plaats. Inbreiden heeft veruit de voorkeur om de ruimte zo efficiënt mogelijk te (her)gebruiken.

3.2.1 Kerncijfers Fijnaart & Dorpsplan Fijnaart (2006)

Fijnaart is één van de grotere kernen in de gemeente Moerdijk en draagt in de Regionale Visie de A-status, ofwel "wijken en kernen met alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn". In 2008 bedroeg het inwonertal volgens CBS Gemeente op Maat 5.430. Het aantal woningen bedroeg in 2008 2.360 (bron gemeente Moerdijk). Dit komt neer op gemiddeld 2,3 inwoners per woning. Het aantal geregistreerde personenwagens in Fijnaart bedroeg in 2008 2.625.

Op basis van 2.360 woningen komt dat neer op gemiddeld 1,11 personenwagens per woning. Daarvan bestond volgens de laatst beschikbare verdeling van het CBS in 2002, 80,9% uit benzine-wagens, 15,4% uit dieselwagens en 3,7% uit LPG-wagens. Het aantal geregistreerde bedrijfswagens in Fijnaart bedroeg in 2008 370. Daarvan bestond volgens de laatst beschikbare verdeling van het CBS in 2002, 67,3% uit bestelauto's, 8,1% uit vrachtauto's, 29 autobussen en de rest, 24,6%, uit overige bedrijfswagens.

Van alle kernen van Moerdijk kende Fijnaart in 2005 het hoogste percentage aan 65-plussers, namelijk 16,5%. Voor de gemeente Moerdijk als geheel was dit 13,1%. Met name de groep van 19 tot 24 jaar is ondervertegenwoordigd in Fijnaart (13% tegen 16,9% voor de gemeente). Fijnaart kenmerkt zich door een relatief sterke(re) vergrijzing die gepaard gaat met een relatief sterke(re) ontgroening.

Volgens de bewoners van Fijnaart is Fijnaart een woondorp met veel groen, waar rust en ruimte nog voorhanden zijn. Het dorp kent een rijk verenigingsleven. Fijnaart is een forenzendorp; veel mensen werken buiten het dorp en zelfs buiten de gemeente. Daarnaast kent het dorp relatief veel bedrijvigheid. Het gaat hier om veel kleinere bedrijfjes. De toeristische potentie van Fijnaart beperkt zich tot een museum en fort Sabina. Verder kent het dorp relatief veel voorzieningen waar ook mensen van buiten het dorp gebruik van maken.

Fijnaart is één van de drie kernen binnen de gemeente met een grote(re) woningbouwopgave. Het dorp zal de aankomende jaren een stevige groei gaan doormaken. Het dorp heeft mede door deze groei en het potentiële achterland goede potenties om het westelijke verzorgingsgebied nog beter te kunnen bedienen. Het gebrek aan uitstraling van het dorp en het winkelgebied vormen hierbij echter wel één van de beletsels om deze rol echt goed te kunnen vervullen. Daarnaast is ook het gegennet onvoldoende toegesneden om deze rol goed te kunnen vervullen.

3.2.2 Gemeentelijk beleidskader Fijnaart

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Fijnaart wordt het volgende voorgesteld in de Structuurvisie Plus (1999): "De mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Fijnaart zijn afgestemd op een blijvende status van verzorgende kern in het westelijk buitengebied van Moerdijk. Langs de Voorstraat en Wilhelminastraat draagt concentratie van voorzieningen bij aan een krachtig centrum. Binnen de bebouwde kom kan de structuur van het dorp worden versterkt; daarvoor is de Wilhelminastraat-Langeweg de belangrijke drager. Met een verbeterde structuur van Fijnaart is in de ruimte tussen de Eerste Kruisweg en de Kadedijk de vestiging van nieuwe stedelijke functies afweegbaar; wonen en aan de landbouw verbonden bedrijvigheid." In de Structuurvisie Plus Fijnaart Partiële herziening (2000) is echter de toekomstige uitbreidingsrichting van Fijnaart 'omgeklapt' van de oostzijde naar de westzijde van het dorp. Het gebied aan de westzijde is hierbij aangeduid als "afweegbaar stedelijk gebied". De ontwikkeling aan de westzijde sluit aan bij de geplande ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de voormalige voetbalvelden (inmiddels voltooid in 2009). Het gebied aan de westzijde is aangeduid als Plan West en vormt daarmee een potentiële uitbreidingslocatie (transformatieruimte) voor circa 250 woningen, waarvan de uitvoering gepland staat na 2015.

Visie Woningbouw

In de Structuurvisie Plus heeft de gemeente Moerdijk een indicatieve verdeling van het contingent woningbouw bepaald. 85% van het contingent is toegewezen aan de drie grotere kernen, Zevenbergen, Fijnaart en Klundert. Hiervan is 20% toegewezen aan Fijnaart. Dit betekent dat er de aankomende jaren (sinds 2005) fors gebouwd wordt in Fijnaart.

Dat wordt nog eens versterkt door de achterstand die bestaat ten aanzien van de bestaande bouwprogramma's. Vanaf 2006 tot 2010 zullen er gemiddeld 25 woningen per jaar opgeleverd worden. De visie woningbouw noemt voor de kern Fijnaart een aantal locaties waar uitbreiding/herstructurering c.q. inbreiding mogelijk is. De meeste hiervan zijn reeds in ontwikkeling.

Voor 2010 zijn de volgende bouwplannen in Fijnaart voorzien:

- Bandenmarkt (Greenery): circa 100 woningen, oplevering voor 2010 gepland;
- Voorstraat: circa 11 woningen, oplevering voor 2010 gepland;
- Wilhelminastraat: circa 8 woningen, oplevering voor 2010 gepland.

Potentiële inbreidingslocaties voor de periode 2010-2015 zijn:

- Boomgaardstraat (ZNS): circa 45 woningen, planning 2010 – 2015
- Pr. Bernhardstraat (Kruisgebied): circa 12 woningen, planning 2010 - 2015.

Potentiële uitbreidingslocaties voor de periode na 2015 zijn:

- Plan West: circa 250 woningen, planning na 2015
-

Voor het toekomstige woningbouwprogramma zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Gedoseerd bouwen;
- Gevarieerd en betaalbaar bouwen;
- Behoud van het buitengebied als groen woongebied.

3.2.3 Bedrijventerreinen

Binnen Moerdijk zijn er diverse bedrijventerreinen. Behalve de grotere en bijzondere terreinen Moerdijk en Dinteloord zijn er in de gemeente vijftien lokale bedrijventerreinen. Hiervan is er één gesitueerd in Fijnaart, namelijk aan de Eerste Kruisweg waar tevens het Texaco tankstation (ad 1) gevestigd is.

De provincie Noord-Brabant streeft er naar dat in de landelijke regio's alleen bedrijven worden gevestigd die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. Bedrijven die niet langer passen in de landelijke regio (kavel > 5.000 m²) worden verplaatst naar een stedelijke regio, naar bovenregionaal bedrijventerrein Moerdijk en – in de toekomst – Moerdijkse Hoek of naar een regionaal bedrijventerrein.

Fijnaart heeft redelijk veel bedrijvigheid; in 2006 waren er in de kern Fijnaart 225 bedrijven gevestigd. Bij deze bedrijven waren 785 personen werkzaam. Desondanks wordt Fijnaart toch gekenschetst als een forenzendorp. Slechts 7% van de inwoners werkt daadwerkelijk in het dorp. Het overgrote deel van de werkzame mensen uit Fijnaart is dus buiten het eigen dorp en zelfs buiten de gemeente werkzaam.

3.3 Verkeer en infrastructuur onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie ligt nabij de ontsluiting van Fijnaart op de rijksweg A59 bij afrit 24 "Fijnaart". Aan de zuidzijde van de afrit 24 "Fijnaart" splitst de A59 zich in de Parallelweg (richting kern Fijnaart) en de Oudemolensedijk (richting buitengebied via de N628). De Oudemolensedijk telde in 2005 gemiddeld 4.303 motorvoertuigen per etmaal, waarvan er 3.516 werden geteld tussen 07:00 en 19:00 uur. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze telling in juli 2005 heeft plaatsgevonden. Aangenomen wordt dat het jaargemiddelde hoger uitkomt, omdat juli doorgaans de vakantieperiode betreft en de intensiteiten daardoor lager uitvallen.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat in juli 2005 de laatste verkeerstellingen zijn gehouden. Eerdere tellingen op de Oudemolensedijk ter hoogte van de Aldi en het koopcentrum hebben plaatsgevonden in juni/juli 2003 en september 2000. In 2003 telde de Oudemolensedijk 4.008 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag en in 2000 waren dat 4.623 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Omdat de tellingen hebben plaatsgevonden in verschillende tijdvakken over de verschillende jaren, kan geen absolute uitspraak gedaan worden over het jaargemiddelde per weekdag op de Oudemolensedijk. Het is echter aannemelijk te veronderstellen dat het jaargemiddelde per weekdag tussen de 4.000 en 4.500 motorvoertuigen ligt. In het haalbaarheids-onderzoek voor de onderzoekslocatie kan daarmee volstaan worden.

Met de geplande bouwontwikkelingen, zoals hierboven omschreven, zal naar verwachting ook de verkeersintensiteit op de Oudemolensedijk toenemen. Zeker wanneer op lange termijn (na 2015) Plan West gerealiseerd zou worden.

Toekomstprognoses

De gehanteerde verkeersprognoses (planjaar 2020) zijn afkomstig uit het Regionaal Verkeersmodel GGA Breda. Tabel 5 geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten uit het basisjaar 2006 (en 2005) en de verkeersprognoses voor het planjaar 2020.

Verkeersintensiteiten en –prognoses onderzoekslocatie 2006-2020			
Nr.	Wegvak	VI 2006*	VI 2020*
1	A59: ten oosten van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A17	13.330	20.528
2	A59: ten oosten van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A29	13.656	19.814
3	A59: ten westen van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A17	13.490	20.992
4	A59: ten westen van afrit 24 "Fijnaart" rijrichting A29	13.260	19.878
5	Oudemolensedijk t.h.v. onderzoekslocatie	4.250**	6.646
6	Op- en afrit A59 "Fijnaart" zuidzijde	5.664	7.142

* VI = Verkeersintensiteit Basisjaar 2005/2006 + verkeersprognose planjaar 2020

** Inschatting op basis van verkeerstellingen 2005 gemeente Moerdijk

Tabel 5 Verkeersintensiteiten & -prognoses onderzoekslocatie 2005-2020

Bron: Verkeersmodel GGA Breda & gemeente Moerdijk

Tabel 5 laat zien dat het verkeersaanbod rondom de onderzoekslocatie de komende jaren behoorlijk toe zal nemen. Met name het verkeer op de rijksweg A59 rondom de afrit "Fijnaart" zal naar verwachting fors toenemen. Mogelijk ligt een belangrijke oorzaak daarvan in de doortrekking van de A29 richting Bergen op Zoom (A29/A4), alsmede de verdere ontwikkeling van het Moerdijkgebied (project Moerdijk Meer Mogelijk).

Verder valt in tabel 5 op dat het verkeer op de Rijksweg A59 een behoorlijk constante stroom betreft met een licht sterkere verkeersstroom in de rijrichting van de A17. Ook het verkeer aan beide zijden van de afrit "Fijnaart" (ten oosten en ten westen) is behoorlijk gelijkmatig verdeeld (totaal gemiddeld 26.986 motorvoertuigen per etmaal in 2006 ten oosten van de afrit "Fijnaart" en gemiddeld 26.750 motorvoertuigen per etmaal in 2006 ten westen van de afrit "Fijnaart". Verder valt op dat een relatief groot deel van het verkeer op de op- en afrit "Fijnaart" via de Oudemolensedijk haar weg vervolgt en vice versa.

4. VOLUMEPOTENTIEEL MOTORBRANDSTOFFEN

Teneinde te kunnen beoordelen hoe groot de vraag naar motorbrandstoffen in zowel het primaire verzorgingsgebied Fijnaart als op de onderzoekslocatie is, is een onderscheid gemaakt naar verschillende doelgroepen:

1. Doelgroep direct verzorgingsgebied Fijnaart
2. Doelgroep bezoekers Aldi/Koopcentrum
3. Doelgroep rijksweg A59

4.1 Volumepotentieel primair verzorgingsgebied Fijnaart

Het actueel aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart is berekend op basis van de beschikbare demografische gegevens uit CBS Gemeente op Maat, waarin zijn opgenomen de wijken/kernen Fijnaart, Oudemolen, Nieuwemolen met Driehoek, verspreide huizen Fijnaart en verspreide huizen Heijningen (zie tabel 6)

De herkomst van de cijfers die gehanteerd zijn voor de berekening van het volumepotentieel, zijn:

- ‘Binnenlandse afzet motorbrandstoffen’, bron: Bovag BBT en CBS “gemeente op maat 2008 & 2002”. Hoewel het verbruik voor iedere auto verschillend is, waardoor deze variabele moeilijk in te schatten is, kan op basis van afzetcijfers en verdeling van het wagenpark bij benadering en op basis van gemiddelden een inschatting van het gemiddelde verbruik per type wagen (benzine, diesel en LPG) gemaakt worden;
- ‘Gemiddeld jaarkilometrage’, bron Bovag BBT en CBS. In de onderverdeling van het personenwagenpark naar benzine-, diesel- en LPG-wagens is per categorie gerekend met het gemiddeld aantal gereden kilometers per jaar;
- ‘Verdeling motorbrandstoffen consumentenmarkt’, bron: Bovag BBT en CBS 2008. Doordat het verbruik van benzine-wagens anders is dan het verbruik van diesel- en LPG-wagens, is het van belang deze verdeling toe te passen in de volumepotentieelberekening. De verdeling personenwagens naar type motorbrandstoffen is tot op gemeenteniveau te traceren, doch dateert weliswaar van 2002;
- ‘Verdeling bedrijfswagenpark licht en zwaar vrachtverkeer CBS 2002 toegepast op totaal aantal bedrijfswagens binnen gemeente CBS 2008. De verdeling is toegepast omdat het verbruik vrachtwagens en het gemiddeld aantal getankte liters per tankbeurt van een vrachtwagen fors verschilt van kleine(re) bedrijfswagens. Bovendien is de vrachtwagenmarkt veelal een aparte markt die los gezien dient te worden van de particuliere tankstations. Vrachtliters worden op de thuisbasis praktisch altijd getankt bij home base installaties en/of onbemande dieselpompen op bedrijventerreinen.

Ten behoeve van de volumepotentieelberekening van het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zoals omschreven in hoofdstuk 2, is gebruik gemaakt van de basisgegevens van het CBS (meetjaar 2008). De demografische gegevens zijn in tabel 6 samengevat.

Wijk / buurt 2008 Verzorgingsgebied CBS	Aantal inwoners	Aantal woningen	Aantal personen Wagens	Aantal bedrijfs- wagens
Fijnaart	4.530	1.940	2.125	205
Oudemolen	210	90	120	40
Nieuwemolen met Driehoek	150	60	95	25
Verspreide huizen Fijnaart	410	150	235	80
Verspreide huizen Heijningen	420	170	275	130
Totaal verzorgingsgebied 2008	5.720	2.410	2.850	480
Incl. verwachte groei tot 2015*	6.122	2.586	3.040	480**
Incl. verwachte groei na 2015	6.698	2.836	3.317	480**
* op basis van woningbouwplanning en bij gelijkblijvende woningbezetting en autobezit				
** op basis van gelijkblijvend bedrijfswagenaantal				

Tabel 6 Inputgegevens verzorgingsgebied Fijnaart basisjaar 2008

Bron: CBS Gemeente op Maat 2008

Gebaseerd op de geplande ontwikkelingen in het Dorpsplan Fijnaart en de Woonvisie, zal het woningenaantal in het verzorgingsgebied Fijnaart tussen 2010 en 2015 met circa 176 woningen (gemeten vanaf 2008) groeien tot circa 2.586 woningen en na 2015 met nog eens 250 woningen (Plan West) tot circa 2.836 woningen. Daarbij is in tabel 6 uitgegaan van een gelijk inwoneraantal per huishouden en een gelijk aantal auto's per huishouden als in 2008. Wel dient opgemerkt te worden dat de inmiddels realiseerde woningen in 2009 net buiten de tellingen vallen, waardoor de prognoses op basis van gemiddeld 25 woningen per jaar dus iets hoger uit zullen vallen. Het betreft hier echter dermate kleine verschillen dat deze nauwelijks van invloed zullen zijn op de volumepotentieel-berekening.

Wanneer de bevolkingscijfers inclusief het aantal motorvoertuigen in tabel 6 worden doorberekend naar het volumepotentieel motorbrandstoffen voor het primaire verzorgingsgebied, komt Bureau Star Line voor het basisjaar 2008 uit op een bruto volumepotentieel van circa 4,3 miljoen liter motorbrandstof. Daarin is circa 1,5 miljoen liter diesel opgenomen voor bedrijfswagens, waarbij gerekend is met 8,1% aandeel bedrijfswagens van het totaal aantal aanwezige bedrijfswagens in de gemeente Moerdijk (2008). Tot het jaar 2015 neemt het bruto volumepotentieel toe tot circa 4,5 miljoen liter per jaar als gevolg van de realisatie van nieuwbouwwoningen. Na 2015 zal met de realisatie van Plan West het volumepotentieel doorgroeien naar circa 4,8 miljoen liter per jaar.

Tabel 7 geeft een overzicht van het aanwezige bruto volumepotentieel motorbrandstoffen per productsoort en per doelgroep binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart. In de periode 2008 – 2020 zal de particuliere vraag naar motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart naar verwachting geleidelijk aan tot circa 500.000 liter per jaar toenemen.

Bruto volumepotentieel motorbrandstoffen 2008 - 2015			
Verzorgingsgebied Fijnaart			
	2008	2015	2020
Benzines	1.879.444	2.004.740	2.187.409
Diesel pers.wagens	676.867	721.991	787.778
LPG	246.143	262.553	286.476
	----- +	----- +	----- +
Totaal pers.wagens	2.802.454	2.989.284	3.261.663
Diesel kleine bedrijfswagens	862.611	862.611*	862.611*
Diesel vrachtwagens	691.200	691.200*	691.200*
	----- +	----- +	----- +
Totaal bedrijfswagens	1.553.811	1.553.811*	1.553.811*
Totaal bruto volumepotentieel	4.356.265 liter	4.543.095 liter	4.815.474 liter

* Volume bedrijfswagens op basis van cijfers 2008

Tabel 7 Bruto volumepotentieel motorbrandstoffen verzorgingsgebied Fijnaart

liters/jaar

Afvloeiingspercentage

De afvloeiing motorbrandstoffen uit een gebied is van meerdere factoren afhankelijk. Te denken valt aan de aanwezige functies binnen het gebied (wonen en/of werken, industrie en dergelijke), de prijsconcurrentie in en om het gebied en het wegennet rondom het gebied. Het Ministerie van Economische Zaken heeft enkele jaren geleden een interactieve Toolbox 'Benzinemarkt' voor het provinciale en gemeentelijke wegennet opgesteld. Deze Toolbox is bedoeld om belanghebbenden in de provinciale en de gemeentelijke benzinemarkt (vooral overheid, zittende en toetredende ondernemers) inzicht te verschaffen in alle aspecten van het benzinebeleid. Hoewel Bureau Star Line van mening is dat de berekeningsmethoden in de Toolbox sterk veralgemeniseerd zijn, waardoor essentiële aspecten in de lokale benzinemarkten onderbelicht blijven, maakt Bureau Star Line wel gebruik van onder meer de gehanteerde afvloeiingspercentages in de Toolbox. Dit daar het feitelijke afvloeiingspercentage per gebied praktisch onmeetbaar is. Daarbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat het ook hier slechts veralgemeniseerde indicaties van afvloeiingen betreft.

Hoewel er meerdere grote snelwegen (de A59, A17 en A29) in het bereik van het onderzochte verzorgingsgebied gelegen zijn, welke er doorgaans voor zorgen dat het afvloeiingspercentage hoger ligt (circa 35% bij aanwezigheid van 1 snelweg en circa 40% bij aanwezigheid van twee of meer snelwegen) dan in een gebied zonder nabijheid van grote snelwegen, wordt in dit spreidingsplan voor Fijnaart uitgegaan van een afvloeiingspercentage van 35%. De ligging van Fijnaart in landelijk gebied met relatief grote afstanden tot de stedelijke gebieden, maakt dat veel automobilisten in Fijnaart zijn aangewezen op de lokale tankstations (inclusief Total A59).

Tabel 8 geeft een overzicht van het netto aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen binnen het onderzochte verzorgingsgebied Fijnaart in geval van een afvloeiingspercentage van 35%.

Netto aanwezig volumepotentieel verzorgingsgebied Fijnaart

Netto volumepotentieel motorbrandstoffen verzorgingsgebied Fijnaart 2008 – 2020* exclusief toevloeiing liters naar bv. Koopcentrum / Aldi			
	2008	2015	2020
Totaal bruto volumepotentieel	4.356.265	4.543.095	4.815.474
Afvloeiing 35%	1.524.693	1.590.083	1.685.416
	----- -/-	----- -/-	----- -/-
Totaal netto volumepotentieel	2.831.572 liter	2.953.012 liter	3.130.058 liter

* op basis van woningbouwopgave tot 2020

Tabel 8 Netto Volumepotentieel motorbrandstoffen verzorgingsgebied Fijnaart inclusief afvloeiing

liters/jaar

Naar verwachting is de feitelijke afvloeiing in de praktijk fors lager omdat de Toolbox rekening houdt met afvloeiing naar rijkswegstations, echter de dichtstbijzijnde rijksweglocatie is in de berekening van het primair verzorgingsgebied reeds opgenomen.

4.2 Doelgroep bezoekers Aldi / Koopcentrum Fijnaart

Om een indruk te krijgen van het bezoekersprofiel van Aldi Fijnaart wordt ten eerste een samenvatting gegeven van Aldi en het discountsegment in de supermarktwereld waarbinnen Aldi valt.

4.2.1 Discountsegment supermarkten Nederland

Aldi weet, net als Lidl, steeds meer huishoudens aan zich te binden. Lidl heeft van alle Nederlandse supermarkten in 2002 relatief de meeste nieuwe gezichten zien binnenkomen. Het fundament onder beide discounters is goed. Uit de cijfers blijkt dat Lidl en Aldi een miljoenenpubliek aan zich weten te binden. Aldi, sinds 1976 aan de slag met de Nederlandse consument, trekt bijna vier miljoen huishoudens naar zijn winkels. Daarmee is Aldi, na Albert Heijn, de grootste klantentrekker van Nederland.

Zowel bij Aldi als Lidl zit de groei er volgens beide supermarktketens nog steeds in, hoewel recent het marktaandeel van zowel Aldi als Lidl licht gedaald is. Lidl zag zijn marktaandeel met 0,3 procent dalen, tot 3,8 procent. Aldi raakte 0,2 procent kwijt en kwam uit op een marktaandeel van 9,5 procent. De Duitse harddiscounters Aldi en Lidl verloren in 2005 in Nederland voor het eerst sinds jaren marktaandeel. De cijfers zijn afkomstig van marktonderzoeksbureau ACNielsen. De uitslag rijmt niet met het beeld dat bij de twee ketens bestaat: Aldi en Lidl hebben de afgelopen jaren immers voortdurend marktaandeel gewonnen en hun winkelnet uitgebreid. Lidl telt in Nederland op dit moment meer dan tweehonderd vestigingen en Aldi is de 400-grens inmiddels gepasseerd. Deskundigen denken dat de gevolgen van de prijzenoorlog in de supermarkten de belangrijkste reden is voor de krimp in het harddiscountmarktaandeel.

Prijssupermarkten zien hun populariteit toenemen. Vooral van de prijsgeoriënteerde supermarkten zijn de klantenkringen gegroeid. Ook het groeiend aantal zwevende kopers speelt in de kaart van de prijsvechters. Zeker ook omdat Aldi – en in mindere mate Lidl - met nonfoodaanbiedingen groepen klanten naar de winkel weet te trekken.

In 2002 bezocht 55% van alle Nederlandse huishoudens een keer de Aldi, tegenover 28,8% de Lidl. De bezoekfrequentie op jaarbasis van die huishoudens lag bij Aldi op 19,9 keer en bij Lidl op 11,6 keer. Het gemiddeld bedrag dat per bezoek besteed wordt, lag bij Aldi op € 21,36 en bij Lidl op € 18,06. Aldi kende in 2002 een klantentrouw van 15,2% tegenover 7,2% bij Lidl. Hoewel Lidl dus sterker groeit in de markt, heeft Aldi op gebied van zowel marktpenetratie als bezoekfrequentie, besteedbaar bedrag per bezoek en klantentrouw, een aanmerkelijk hogere score dan Lidl.

Aldi gaat uit van een gemiddeld benodigde winkelruimte tussen de 800 en 1.200 m². Aldi rekent doorgaans met een verzorgingsgebied van minimaal 15.000 inwoners om een filiaal te kunnen openen. Volgens Joop Holla van onderzoeksbureau GfK Panelservices kopen consumenten gemiddeld 15,2% van hun boodschappen bij Aldi.

Aldi en Lidl zijn sterk gericht op huishoudens met kinderen. Aldi haalt 51,5 procent en Lidl zelfs 55,7 procent van zijn omzet bij huishoudens met kinderen. De meeste boodschappen worden bij deze discounters door de week gekocht; in het weekend gaan klanten vaak naar duurdere supermarkten.

4.2.2 Recente cijfers tankgedrag in relatie tot bezoek supermarkten in het prijssegment

Door het Koopcentrum en de heer Sweere zijn gedurende heel 2005 op de onderzoekslocatie tellingen verricht naar het aantal bezoekers dat met de auto komt. Het aantal bezoekers per auto dat per week met de auto één van de winkels op de onderzoekslocatie bezoekt, ligt gemiddeld tussen de 7.000 en 7.500. De bezoekers van de Aldi en het Koopcentrum zijn afkomstig van: Fijnaart, Heijningen, Dinteloord, Oud-Gastel, Oudemolen, Willemstad, Helwijk, Klundert, Standdaarbuiten en verder nog verspreid over de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. Uit eerder onderzoek is gebleken dat circa 50% van de bezoekers afkomstig is uit het verzorgingsgebied Fijnaart, zoals dat omschreven is in het DPO van september 2006. Daarmee zouden wekelijks gemiddeld tussen de 3.500 en 3.750 bezoekers per auto van buiten het verzorgingsgebied naar de Aldi en het Koopcentrum rijden.

Op een vergelijkbare locatie in Zuidwest Nederland (supermarkt in combinatie met tankstation, beide in prijsmerkensegment) is recentelijk een onderzoek door Grontmij gehouden, onder meer gericht op de herkomst van de klanten en de afname van motorbrandstof bij het pompstation.

Gedurende de openstellingsuren van de desbetreffende supermarkt werd gedurende het onderzoek 62,5% getankt van het totaal aantal getankte liters gedurende het onderzoek. De verhouding getankte benzine en diesel bedroeg gedurende het onderzoek 75:25. De gemiddelde tankbeurt gedurende het onderzoek bedroeg 35,2 liter. Voor benzine was dit gemiddeld 31,9 liter en voor diesel bedroeg het gemiddelde 45 liter per tankbeurt.

Gerekend naar de herkomst van het tankende autoverkeer op basis van de uitkomsten van het onderzoek van Grontmij, zou gedurende het onderzoek 72,7% van de tankende automobilisten afkomstig zijn van het doorgaande verkeer en 27,3% afkomstig van bezoekers aan de desbetreffende supermarkt.

Op basis van deze onderzoekscijfers, verstrekt door de heer Sweere en bij Bureau Star Line eveneens bekend uit ander onderzoek in de regio, zou het volumepotentieel op basis van bezoekers aan het Koopcentrum/Aldi in Fijnaart uitkomen op bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten van buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zijnde 1.750.000 liter per jaar.

Product	Bezoekers per week x 52 weken x gem. tankbeurt = volume/jaar
Benzine (75%):	5.250 bezoekers x 52 weken x 27,3% tankende klanten x 31,9 liter/ tankbeurt = 2.377.475 liter
Diesel (25%):	1.750 bezoekers x 52 weken x 27,3% tankende klanten x 45 liter/ tankbeurt = 1.117.935 liter
Totaal	7000 bezoekers x 52 weken x 27,3% tankende klanten: 3.495.410 liter

Tabel 8 Volumepotentieel op basis van onderzoek aantal tankende bezoekers aan supermarkt in prijsmerksegment

4.3 Doelgroep rijksweg A59

Landelijk is een opkomst waarneembaar van tankstations die nabij de op- en afritten van rijkswegen gevestigd zijn. Enerzijds om te kunnen concurreren met de doorgaans hoge pompprijzen langs snelwegen (het betreft hier veelal onbemande pompen), anderzijds door de strategische ligging in veelal een groot buitengebied (het betreft hier doorgaans bemande full service concepten).

Om een indruk te krijgen van het tankgedrag bij tankstations nabij op- en afritten van snelwegen, zijn in het aanvullende onderzoek enkele voorbeelden opgenomen.



Foto 13 Firezone afrit 11 "Horst" RW A28
Onbemande prijspomp



Foto 14 Tango afrit "Meerkerk" A27
Onbemande prijspomp



Foto 15 Esso afrit "Hoorn" A7
Bemand full service tankstation



Foto 16 Shell afrit "Kampen" N50
Bemand full service tankstation



Foto 17 impressie Green Planet afrit "Pesse" A28
Toekomstig multi-fuel tankstation



Foto 18 Fieten Olie afrit "Beilen" A28
Onbemande prijspomp

Ervaring in recente onderzoeken van Bureau Star Line leert dat bovenstaande en vergelijkbare locaties in staat zijn een hoge tot zeer hoge doorzet volume motorbrandstoffen te realiseren, ongeacht de exploitatievorm. Dit hangt samen met de goede bereikbaarheid vanaf de snelweg en het achterliggende wegennet enerzijds en doorgaans de perceptie dat 'tanken van de snelweg af' goedkoper is dan bij rijkswegstations.

Doorgaans is een gemiddelde inname van 2% per weghelft voor een rijkswegstations een acceptabel volume, doch in de praktijk kunnen deze percentages zeer uiteenlopend zijn, afhankelijk van het merk, type rijksweg, samenstelling van het verkeer en de concurrentie. Als referentie in het volumepotentieel voor de locatie Oudemolensedijk is ten behoeve van de berekening van het volumepotentieel afkomstig van de A59 ter hoogte van Fijnaart, gerekend met een gemiddeld innamepercentage tussen de 0,25% en 0,50% van het totale verkeersaanbod per gemiddelde weekdag. Deze marge in innamepercentage komt overeen met vergelijkbare locaties nabij op- en afritten van snelwegen. Daarbij is in het geval van de Oudemolensedijk rekening gehouden met het gegeven dat in de rijrichting van de A17 geen rijkswegstation is gevestigd. Dit in tegenstelling tot de overzijde richting rijksweg A29, alwaar een Total tankstation is gevestigd.

In februari 2009 reden volgens de laatst beschikbare gegevens van Rijkswaterstaat 25.147 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag en 21.761 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag in beide rijrichtingen op de rijksweg A59 tussen Knooppunt Sabina en Fijnaart. In de rijrichting Fijnaart (zuidzijde) waren dat 12.927 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag en 11.161 per gemiddelde weekdag.

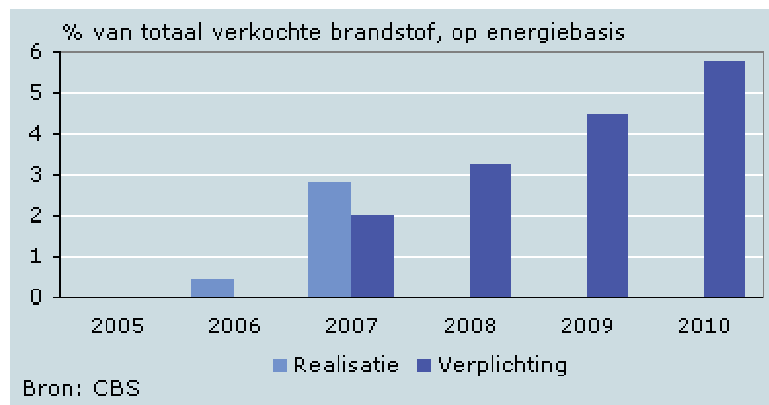
Omdat de Aldi locatie Oudemolensedijk vanaf de zuidzijde van de rijksweg A59 een zeer goede zichtlocatie is en zich aan deze zijde van de rijksweg A59 geen rijkswegstation bevindt, is voor het volumepotentieel vanaf deze weghelft gekozen voor een innamepercentage van 0,50% en voor de overzijde (verminderde zichtlocatie door ligging afrit voor de locatie Oudemolensedijk alsmede aanwezigheid tankstation) voor een innamepercentage van 0,25%.

Op jaarbasis en gerekend met een gemiddelde tankbeurt van 30 liter komt bovenstaande berekening uit op een volumepotentieel voor de Aldi locatie Oudemolensedijk van 611.065 liter vanaf de zuidzijde rijksweg A59 en 290.175 liter vanaf de noordzijde rijksweg A59 bij Fijnaart. Bij elkaar opgeteld bedraagt het volumepotentieel afkomstig van de rijksweg A59 901.240 liter op jaarbasis.

4.4. Opkomst van markt voor duurzame motorbrandstoffen

In 2007 bestond volgens het CBS 2,8 procent van de in Nederland verkochte benzine en autodiesel uit biobrandstoffen. Dit is fors meer dan de 0,4 procent in 2006. Het is bovendien meer dan de 2,0 procent die de Nederlandse overheid voor 2007 als minimum heeft opgelegd aan de leveranciers van benzine en autodiesel.

Verkochte biobrandstoffen voor wegverkeer



Tabel 9 Verkochte biobrandstoffen wegverkeer NL

Bron: CBS NL

Verreweg het grootste deel van de biobrandstoffen komt op de markt via bijmenging in gewone diesel en benzine. In 2007 hebben de leveranciers van motorbrandstoffen hierbij de nadruk gelegd op biodiesel. Bij diesel was de bijdrage van biobrandstoffen 3,2 procent, bij benzine 2,0 procent. In 2006 was het totale aandeel van biobrandstoffen slechts 0,4 procent. Toen gold nog geen verplichting, maar kregen de leveranciers een gedeeltelijke accijnsvrijstelling voor biobrandstoffen. Deze is vanaf 2007 weer afgeschaft en vervangen door een verplicht percentage biobrandstoffen van 2,0 procent. De verplichting loopt geleidelijk op naar 5,75 procent in 2010.

Inmiddels wordt op initiatief van de provincie Noord-Brabant de verkoop van biobrandstoffen op tankstations volop gestimuleerd. Thans wordt in opdracht van de provincie en in samenwerking met de regio Breda gewerkt aan een spreidingsplan multi fuel tankstations binnen de regio Breda. De heer Sweere heeft aangegeven op de locatie Oudemolensedijk alternatieve motorbrandstoffen te willen verkopen, hetgeen duurzame een toegevoegde waarde voor zowel Fijnaart en omgeving als voor het doorgaande verkeer op de rijksweg A59 zal betekenen. Ligging van een tanklocatie aan of nabij de aansluiting op het regionaal en/of nationaal wegennet is één van de gestelde criteria waaraan een locatie voor alternatieve motorbrandstoffen zou moeten voldoen, hetgeen op de Oudemolensedijk het geval is.

De verkoop van biobrandstoffen levert geen extra volume potentieel op voor de onderzoekslocatie. Het aanbod van biobrandstoffen op de onderzoekslocatie zal hooguit leiden tot een concurrentievoordeel door als enige in het onderzochte gebied 'groene' producten aan te bieden. De opkomst van biobrandstoffen heeft in de huidige markt geen effect op de marktruimte voor tankstation.

4.5 Totaal volumepotentieel onderzoekslocatie

In de volumepotentieelberekening van de onderzoekslocatie is ervan uit gegaan dat het volumepotentieel in de huidige markt primair afkomstig is van de volgende doelgroepen:

- direct verzorgingsgebied Fijnaart;
- bezoekers Aldi / Koopmarkt (regionaal tot bovenregionaal);
- passanten rijksweg A59.

Uit het onderzoek blijkt dat een tankstation op de onderzoekslocatie een belangrijk deel aan extra volume af kan zetten aan consumenten die van buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart afkomstig zijn. Deze liters zijn afkomstig vanuit twee groepen consumenten: passanten rijksweg A59 en bezoekers Aldi / Koopmarkt.

De eerste groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de passanten op de rijksweg A59 die de snelweg verlaten om 'onderaan de afrit' te tanken. Uitgaande van de berekeningen in paragraaf 4.3 en ervaringscijfers van Bureau Star Line kan gesteld worden dat de rijksweg A59 (in potentie) een extra vraag naar brandstof op de locatie Oudemolensedijk 9 oplevert van circa 900.000 liter per jaar. Met de verwachte verkeersprognoses op de A59 voor het jaar 2020 zal het volumepotentieel afkomstig van deze doelgroep in de komende jaren verder toenemen.

De tweede groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de bezoekers aan de Aldi en het Koopcentrum. Uitgaande van de berekeningen in paragraaf 4.2.2, is in totaal, vanuit bezoekers aan de beoogde onderzoekslocatie, een vraag naar motorbrandstoffen per jaar aanwezig van bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zijnde 1.750.000 liter per jaar.

In totaal is op de locatie Oudemolensedijk 9 in potentie – van buiten het primaire verzorgingsgebied – een extra vraag naar motorbrandstof aanwezig van 2.650.000 liter per jaar.

Het volumepotentieel voor de onderzoekslocatie op basis van de verzamelde gegevens berekend bedraagt in totaal 3,5 miljoen liter voor de huidige markt (zie weergave in tabel 10).

Volumepotentieel motorbrandstoffen onderzoekslocatie huidige markt	
	Volume liters
Doelgroep bezoekers Koopmarkt / Aldi	
- waarvan bezoekers uit primair verzorgingsgebied	1.747.705
- waarvan bezoekers buiten primair verzorgingsgebied	1.747.705
Doelgroep passanten rijksweg A59	901.240
	----- +
Totaal volumepotentieel onderzoekslocatie	4.396.650
- waarvan buiten primair verzorgingsgebied	2.648.945

Tabel 10 Volumepotentieel onderzoekslocatie

liters per jaar / 100% volume

5. CONFRONTATIE ONDERZOEKSLOCATIE IN MARKTGEBIED

Uit het vergelijken van vraag met aanbod is de marktpotentie in de markt voor motorbrandstoffen in het onderzochte marktgebied te bepalen. Uit de marktpotentie valt op te maken in hoeverre er ruimte is voor extra verkooppunten voor motorbrandstof.

De meest eenvoudige manier om de markt van vraag en aanbod te vergelijken is een aftreksom van het totale marktaanbod minus de totale marktvraag, waaruit vervolgens een vraagoverschot dan wel een aanbodoverschot blijkt.

5.1 Confrontatie primair verzorgingsgebied Fijnaart

De uitgangspunten uit de vorige hoofdstukken maken een indicatieve confrontatie mogelijk van de potentiële vraag naar brandstof in het verzorgingsgebied en de afzet van brandstof die nodig is voor het duurzaam economisch functioneren van het aanwezige aanbod aan tankstations.

Het bruto aanwezige volume potentieel motorbrandstoffen (vraag) in de huidige markt voor motorbrandstoffen in Fijnaart bedraagt circa 4,3 miljoen liter op jaarbasis. In geval van een afvloeiing van 35% is sprake van een netto aanwezig volume potentieel van circa 2,8 miljoen liter per jaar (tabel 8). Het volume aanbod dat binnen het primaire verzorgingsgebied aanwezig is, is in de huidige markt berekend op 3,7 miljoen liter op jaarbasis.

In tabel 11 is de vergelijking tussen vraag en aanbod binnen het primaire verzorgingsgebied gemaakt voor de huidige marktomstandigheden (inclusief toekomstige locatie Molenweg), waarin nog geen tankstation is gevestigd aan de Oudemolensedijk 9. In deze situatie wordt ervan uitgegaan dat de toevloeiing van vraag naar brandstof van buiten het verzorgingsgebied nihil is, omdat deze vraag ontstaat door de specifieke locatie van het beoogde tankstation (onderzoekslocatie).

Jaartal		2009
Vraag naar brandstof	- vanuit primair verzorgingsgebied	4.356.265 liter
	- vanuit toevloeiing van buiten	0
Totale vraag motorbrandstoffen		4.356.265 liter
Aanbod brandstof	- Total rijksweg A59 (rijkswegstation)	840.000 liter
	- Texaco Fijnaart (buurtstation)	1.600.000 liter
	- nieuw Molenweg (tangent station)	1.600.000 liter
Totaal aanbod motorbrandstoffen		4.040.000 liter
Verschil	- absoluut: vraagoverschot	316.265 liter
	- omschrijving	markt in evenwicht

Tabel 11 Confrontatie huidige markt Fijnaart

Naar voorbeeld van tabel 3.3 uit rapport RBOI

Tabel 11 laat zien dat de huidige markt in evenwicht is. Er is in deze situatie naar verwachting geen sprake van een substantiële vraag naar motorbrandstof door consumenten die de snelweg verlaten om te tanken en door bezoekers aan de Aldi / Koopcentrum die van buiten het verzorgingsgebied komen. De volumeprognose voor de onderzoekslocatie is vooral gebaseerd op de doelgroepen 'bezoekers Aldi / Koopmarkt (inclusief bezoekers uit primair verzorgingsgebied)' en 'passanten rijksweg A59'.

In tabel 12 is daarmee wel rekening gehouden en de benodigde afzet van het beoogde tangent tankstation op de onderzoekslocatie is daarin tevens meegenomen.

Jaartal		2009
Vraag naar brandstof	- vanuit primair verzorgingsgebied	4.356.265 liter
	- vanuit toevloeiing van buiten	2.648.945 liter
Totale vraag motorbrandstoffen		7.005.210 liter
Benodigd afzetvolume	- Total rijksweg A59 (rijkswegstation)	840.000 liter
	- Texaco Fijnaart (buurtstation)	1.600.000 liter
	- nieuw Molenweg (tangent station)	1.600.000 liter
	- nieuw Oudemolensedijk (tangent station)	1.600.000 liter
Totaal benodigd afzetvolume		5.640.000 liter
Verschil	- absoluut: vraagoverschot	1.365.210 liter
	- omschrijving	markt in evenwicht

Tabel 12 Marktomstandigheden na vestiging beoogd tankstation onderzoekslocatie

Naar voorbeeld van tabel 3.4 uit rapport RBOI

Uit de berekeningen blijkt dat het beoogde tankstation op de onderzoekslocatie Oudemolensedijk grotendeels zijn 'eigen' markt creëert. Deze markt is van dusdanige omvang dat de situatie 'markt in evenwicht' voldoende blijft bestaan.

In een DPO is altijd sprake van een mate van binding van de vraag in een verzorgingsgebied en een zekere mate van toevloeiing van een vraag van buiten dat gebied. Als met de binding en toevloeiing rekening wordt gehouden, kan de marktsituatie er anders uit komen te zien. De verwachting is echter dat dit min of meer in evenwicht is, waardoor de totale vraag per saldo gelijk blijft. De marktruimte voor het tankstation aan de Oudemolensedijk blijft dan aanwezig.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Volgens jurisprudentie is het gewenst om bij de realisering van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen ter onderbouwing een DPO uit te voeren. Dit DPO heeft als doel aan te tonen dat de uitbreiding van het aanbod niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector. In het kader van de aan de gemeenten en provincie in de WRO opgedragen taak, is daarbij het reguleren van concurrentieverhoudingen niet aan de orde. Uit jurisprudentie blijkt verder dat het feit dat door het realiseren van een nieuw verkooppunt de omzet van één of meerdere aanbieders (benzineverkooppunten) in de omgeving afneemt, of dat een aanbieder zijn exploitatie moet stoppen, nog niet wil zeggen dat er sprake is van duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon. Slechts indien de uitbreiding van het aanbod leidt tot een aanbod dat substantieel (meer dan 25%) groter is dan het gewenste aanbod (situatie markt in evenwicht), waardoor meerdere aanbieders uit de markt worden gedrukt en/of de spreiding of de variatie van het voorzieningenaanbod in een gebied substantieel verandert, is sprake van duurzame ontwrichting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon.

Op advies van de gemeente Moerdijk zijn de eerder verrichte onderzoeken zoals omschreven in de inleiding aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige markt voor motorbrandstoffen anno 2010 hetgeen heeft geresulteerd in voorliggend DPO.

Onderzoekslocatie

In de volumepotentieelberekening van de onderzoekslocatie is ervan uit gegaan dat het volumepotentieel in de huidige markt primair afkomstig is van de volgende doelgroepen:

- direct verzorgingsgebied Fijnaart;
- bezoekers Aldi / Koopmarkt (regionaal tot bovenregionaal);
- passanten rijksweg A59.

Uit het onderzoek blijkt dat een tankstation op de onderzoekslocatie een belangrijk deel aan extra volume af kan zetten aan consumenten die van buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart afkomstig zijn. Deze liters zijn afkomstig vanuit twee groepen consumenten: passanten rijksweg A59 en bezoekers Aldi / Koopmarkt.

De eerste groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de passanten op de rijksweg A59 die de snelweg verlaten om 'onderaan de afrit' te tanken. Uitgaande van de berekeningen in paragraaf 4.3 en ervaringscijfers van Bureau Star Line kan gesteld worden dat de rijksweg A59 (in potentie) een extra vraag naar brandstof op de locatie Oudemolensedijk 9 oplevert van circa 900.000 liter per jaar. Met de verwachte verkeersprognoses op de A59 voor het jaar 2020 zal het volumepotentieel afkomstig van deze doelgroep in de komende jaren verder toenemen.

De tweede groep consumenten van buiten het verzorgingsgebied zijn de bezoekers aan de Aldi en het Koopcentrum. Uitgaande van de berekeningen is in totaal, vanuit bezoekers aan de beoogde onderzoekslocatie, een vraag naar motorbrandstoffen per jaar aanwezig van bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten buiten het primaire verzorgingsgebied Fijnaart, zijnde 1.750.000 liter per jaar.

Marktconfrontatie

Het bruto aanwezige volumepotentieel motorbrandstoffen (vraag) in de huidige markt voor motorbrandstoffen binnen het primaire verzorgingsgebied Fijnaart bedraagt circa 4,3 miljoen liter op jaarbasis. Het volume aanbod dat binnen het primaire verzorgingsgebied aanwezig is, is in de huidige markt berekend op 3,7 miljoen liter op jaarbasis.

Slotconclusie

Een onbemand tankstation op de onderzoekslocatie is economisch uitvoerbaar. Er zullen geen duurzame ontwrichtingen van het voorzieningenniveau in het verzorgingsgebied worden veroorzaakt; zulks omdat zowel in de huidige marktsituatie als in de nieuwe marktsituatie, inclusief het beoogde tankstation aan de Oudemolensedijk, sprake is van een vraagoverschot en daarmee aan het benodigde afzetvolume voldaan kan worden.

Uit de berekeningen blijkt dat het beoogde tankstation op de onderzoekslocatie Oudemolensedijk grotendeels zijn 'eigen' markt creëert. Deze markt is van dusdanige omvang dat de situatie 'markt in evenwicht' voldoende blijft bestaan.

BIJLAGE I INFORMATIEBRONNEN

Rapportages:

- "Tankstation in cijfers 09-10", door Bovag afdeling BBT, 2006;
- CBS Maatwerk 'Gemeente op maat', gemeente Moerdijk, laatste update cijfers 2008 d.d. 18 maart 2009;
- "Verkeersmodel GGA Breda, verkeersintensiteiten basisjaar 2006 & verkeersprognoses planjaar 2020", gemeente Breda, Directie RO, afdeling Verkeer en Vervoer te Breda;
- "Dorpsplan Fijnaart, leefbaarheid maken doe je samen", door SGBO i.o.v. gemeente Moerdijk, augustus 2006;
- "Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk 2007-2011, een (t)huis voor iedereen", door gemeente Moerdijk, vastgesteld d.d. 28 juni 2007;
- "Spreidingsplan multi-fuel tankstations, deelgebied 5, gemeenten Etten-Leur & Moerdijk, door Bureau Star Line i.o.v. provincie Noord-Brabant en i.s.m. MARB d.d. 30-08-2009.

Telefonisch, schriftelijk en via internet:

- Site gemeente Moerdijk;
- "Monitor bevolking en wonen gemeente Moerdijk", versie januari 2009 via site Provincie Noord-Brabant: www.brabant.nl;
- <http://www.toolbox.ez.nl>, Toolbox Ministerie Economische Zaken;
- Catalist Experian te 's-Gravenhage inzake gegevens tankstations;
- RBOI Advies "Beoordeling onderzoeken motorbrandstoffenverkooppunt Fijnaart' (projectnr. 264.14908.00)" d.d. 10 december 2009;
- Site: gemeentelijke beleidskader Fijnaart (site gemeente Moerdijk):
- http://www.moerdijk.nl/DOCS/54980_BELEIDSKADER_DORPSPLAN_FIJNAART.PDF
- <http://www.marketingonline.nl/nieuws/ModuleItem44077.html>, Tijdschrift voor Marketing Online, nieuws week 15 d.d. 13 april 2006 inzake artikel "Aldi en Lidl verliezen marktaandeel";
- www.aldi.nl;
- Enqueteonderzoek Grontmij, kenmerk EH/RvR/MB i.o.v. C.Z.A.V. d.d. 6 november 2006.

Moerdijk

Beoordeling onderzoeken
motorbrandstoffenverkooppunt Fijnaart



Moerdijk

Beoordeling onderzoeken motorbrandstoffenverkooppunt Fijnaart

projectnummer:

264.14908.00

opdrachtleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

auteur(s):

drs. G. Welten

datum:

10-12-2009

opdrachtgever:


gemeente Moerdijk

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Bestaand onderzoek	5
2.1. DPO en haalbaarheidsonderzoek	5
2.2. Aanvullend onderzoek	6
2.3. Conclusie	7
3. Mogelijkheden voor eindoordeel	9
3.1. Uitgangspunten DPO	9
3.1.1. Volumepotentieel uit het primaire marktgebied	9
3.1.2. Potentieel volume van buiten het primaire marktgebied	11
3.1.3. Gemiddeld volume nodig voor duurzaam economisch functioneren huidig aanbod	11
3.2. Confrontatie vraag en aanbod	12
3.3. Conclusie	13
4. Conclusie	15



Figuur 1.1
Locatie beoogd tankstation

 Oudemolensedijk 9



Aanleiding

Bij de gemeente Moerdijk zijn in het verleden twee aanvragen binnengekomen voor vestiging van een brandstoffenverkooppunt in het buitengebied aan de westzijde van Fijnaart. Na een distributieplanologisch onderzoek (DPO) in 2006 is besloten één van de twee beoogde locaties positief te bestemmen (hoek Molenstraat-Appelaarsedijk).

Het toenmalige DPO kwam tot de conclusie dat slechts voor één nieuwe aanbieder van brandstoffen distributieplanologische ruimte aanwezig is. Aan de vestiging van een tankstation aan de Oudemolensedijk 9 (figuur 1.1) is daarom geen verdere medewerking meer verleend.

Voor de locatie Oudemolensedijk 9 in Fijnaart is herhaaldelijk onderzocht in hoeverre marktruimte aanwezig is voor vestiging van een tankstation. Deze onderzoeken maakten echter nooit een definitief oordeel mogelijk over de toelaatbaarheid van de vestiging van het tankstation. De vraag is nu wat benodigd is om tot dit definitieve oordeel te komen.

Vraagstelling

Om bovenstaande vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen onderzocht.

- Welke conclusies kunnen worden getrokken uit de bestaande onderzoeken?
- Welke analyses zijn nodig om tot een definitief oordeel te komen?
- Kan al een verwachting worden geschetst ten aanzien van de toelaatbaarheid van het tankstation op de beoogde locatie?

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de conclusies uit bestaande onderzoeken. Dit geeft inzicht in de zaken die nodig zijn om de toelaatbaarheid definitief te kunnen beoordelen, hetgeen aan de orde is in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusies weer met verwachtingen ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van het tankstation.

Dit hoofdstuk gaat allereerst (paragraaf 2.1) kort in op het DPO en het haalbaarheidsonderzoek van Bureau Star Line uit 2006 en 2007 en de reactie daarop van RBOI in 2007. Vervolgens wordt de aanvulling op het haalbaarheidsonderzoek van mei 2009 beoordeeld in paragraaf 2.2. Paragraaf 2.3 geeft de belangrijkste conclusies weer.

2.1. DPO en haalbaarheidsonderzoek

Distributief Planologisch Onderzoek 'Fijnaart' (2006)

Het rapport Distributief Planologisch Onderzoek 'Fijnaart' (2006) is opgesteld door Bureau Star Line om de vraag te kunnen beantwoorden in hoeverre marktruimte in het verzorgingsgebied aanwezig is voor vestiging van brandstoffenverkooppunten. De conclusie uit het DPO is dat er op termijn voldoende marktruimte ontstaat om één nieuw tankstation te laten functioneren.

Reactie RBOI¹⁾ (2007)

In de beoordeling van het DPO trok RBOI (2007) de volgende conclusies.

- Het DPO voldoet ten dele aan de eisen die aan een DPO worden gesteld. De argumentatie van de begrenzing van het verzorgingsgebied met een straal van 3,5 km is mager. Uit een ander DPO van Star Line voor een tankstation bij Zevenbergschen Hoek blijkt dat een tankstation aan een doorgaande route – zoals de N640 – een verzorgingsgebied heeft met een straal van circa 6 km. Een groter verzorgingsgebied betekent logischerwijs meer volume potentieel en meer concurrerende aanbieders, oftewel een andere marktsituatie.
- De marktanalyse in het DPO is onvolledig. Binding en toevloeiing van volume potentieel in de toekomst zijn niet beschreven. Onduidelijk is daarom wat de te verwachten invloed van de beoogde aanbieders op de toekomstige marktsituatie zal zijn.

Haalbaarheidsonderzoek 'Tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart' (2007)

In 2007 heeft Star Line een haalbaarheidsonderzoek opgesteld. Dit haalbaarheidsonderzoek is een aanvulling op het DPO uit 2006 aangevuld met de regionale aantrekkingskracht van Aldi op de beoogde locatie. In het rapport wordt geconcludeerd dat er van buiten het in het DPO gekozen verzorgingsgebied nog tussen 3.000 en 3.500 mensen wekelijks de Aldi bezoeken. Het levert een volume potentieel op van maximaal 0,7 miljoen liter per jaar.

Reactie RBOI¹⁾ (2007)

In een beoordeling (2007) van het haalbaarheidsonderzoek kwam RBOI tot de conclusie dat het rapport geen distributieplanologisch onderzoek is; het bevat alleen een inschatting van het volume potentieel aan motorbrandstoffen dat aan de Oudemolensedijk 9 verwacht wordt. Hierbij wordt, vanwege het grote verzorgingsgebied van de Aldi, uitgegaan van een groter

1) Beoordeling DPO en haalbaarheidsonderzoek voor realisering tankstation(s) aan de westkant van Fijnaart, RBOI, 2007.

verzorgingsgebied dan in het DPO. Dit geeft uiteraard een groter potentieel aan consumenten. In 2007 trok RBOI de conclusie dat het nog maar de vraag is of bezoekers van de Aldi van buiten het directe verzorgingsgebied zullen tanken op die locatie.

Conclusie

Al in 2007 is door RBOI de conclusie getrokken dat het DPO niet volledig is en daarom niet geheel voldoet aan de eisen die aan een DPO worden gesteld. Het haalbaarheidsonderzoek dat vervolgens is gepubliceerd brengt daarin geen verandering. Ondanks deze bezwaren is in de reactie van RBOI (2007) – op basis van de toen bekende gegevens – de verwachting opgenomen dat de marktruimte slechts voldoende is om vestiging van één nieuwe aanbieder van motorbrandstoffen aan de westkant van Fijnaart mogelijk te maken.

Op basis van de onderzoeken is toen de vestiging van één nieuw tankstation (op de hoek Molenstraat-Appelaarsedijk) mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer voor het tankstation aan de Oudemolensedijk blijft van mening dat wel degelijk voldoende marktruimte aanwezig is om ook zijn ontwikkeling mogelijk te maken. In 2009 is daarom een aanvulling opgesteld op het haalbaarheidsonderzoek. De volgende paragraaf gaat in op dit onderzoek.

2.2. Aanvullend onderzoek

Aanvulling haalbaarheidsonderzoek 'tankstation Oudemolensedijk 9 Fijnaart' (2009)

In 2009 heeft Bureau Star Line een aanvulling opgesteld van het haalbaarheidsonderzoek uit 2007. De aanleiding hiervoor is enerzijds recent gepubliceerde onderzoeksresultaten naar het 'tankgedrag' van consumenten in relatie tot supermarktbezoek. Anderzijds speelt een aantal trends in de markt voor brandstoffenverkooppunten, waaraan het rapport aandacht wil besteden.

Trends in markt voor motorbrandstoffen

Bureau Star Line gaat in de rapportage in op een tweetal trends die vestiging van een nieuw tankstation (op de beoogde locatie) aantrekkelijk maken.

1. Duurzame motorbrandstoffen (ook wel biobrandstoffen) zijn in opkomst. De overheid stimuleert het gebruik van deze brandstoffen. De provincie Brabant wil de beschikbaarheid ervan zo goed mogelijk spreiden over de provincie en zet onder andere in op brandstoffenverkooppunten aan het regionaal/nationaal wegennet voor de verkoop van biobrandstof. De initiatiefnemer wil deze brandstoffen gaan verkopen en de beoogde locatie bevindt zich aan het regionaal wegennet.
2. Er worden in Nederland steeds meer brandstoffenverkooppunten gevestigd nabij de open afritten van rijkswegen. De ervaring van Bureau Star Line is dat tankstations op dergelijke locaties veel brandstof weten te verkopen, vanwege de goede bereikbaarheid en/of vanwege een groot achterland dat via de afrit van de snelweg ontsloten is. De beoogde ligging van het tankstation levert daarom een extra volume potentieel op.

Beoordeling mogelijke toename van de potentiële marktruimte

De eerste trend (verkoop van biobrandstof) die Bureau Star Line noemt levert geen extra volume potentieel op. Het is hooguit een concurrentievoordeel, waardoor deze aanbieder een groter marktaandeel weet te halen.

De tweede trend (tankstations nabij op-/afrit snelweg) kan wel inhouden dat de marktruimte voor tankstations in Fijnaart en omgeving groter is dan in het oorspronkelijke DPO is aangenomen. Uitgaande van de ervaring van Star Line kan gesteld worden dat de rijksweg A59 (in potentie) een extra vraag naar brandstof op de locatie Oudemolensedijk 9 oplevert van circa 900.000 liter per jaar.

Extra volumepotentieel door aantrekkingskracht Aldi

Bureau Star Line haalt een onderzoek aan dat is uitgevoerd door Grontmij naar het tankgedrag van consumenten bij supermarkten. Uit het onderzoek komt naar voren dat 27,3% van de bezoekers aan een supermarkt ook tankt op dezelfde locatie. Bij 7.000 bezoekers die met de auto komen per week levert dit een vraag naar brandstof per jaar op van bijna 3,5 miljoen liter op de locatie Oudemolensedijk.

Conclusie

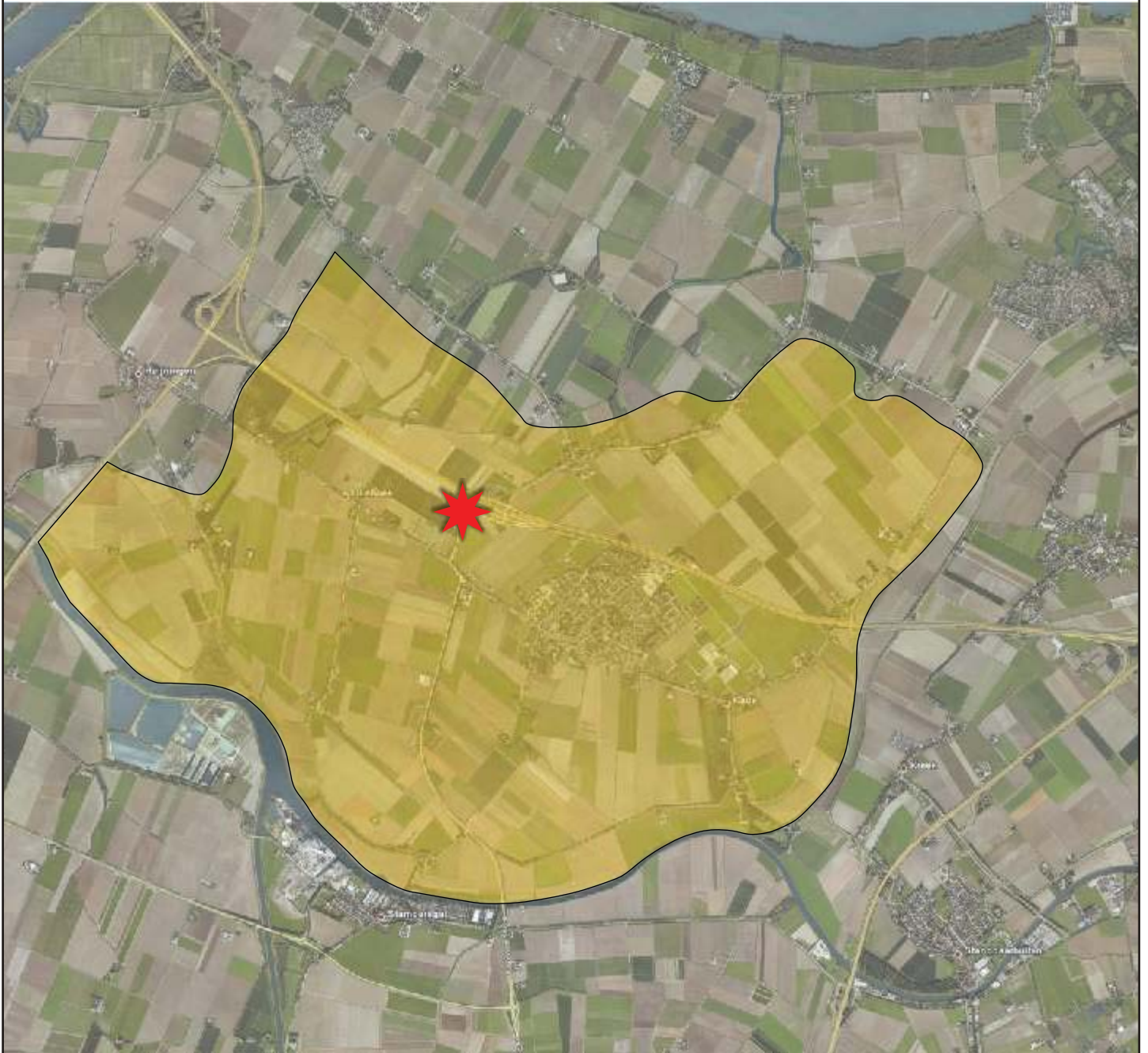
Het aanvullend onderzoek heeft een aantal ingangen gevonden op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat de vraag naar brandstof groter is dan uit het oorspronkelijke DPO en haalbaarheidsonderzoek naar voren komt. Ten eerste levert de ligging direct aan de op-/afrit van A59 extra vraag naar brandstof op. Ten tweede hebben de bezoekers aan de Aldi en het Koopcentrum ook een potentiële vraag naar brandstof op die locatie.

De opkomst van biobrandstoffen heeft geen effect op de marktruimte voor tankstations.



2.3. Conclusie

In de inleiding is de vraag gesteld welke conclusies te trekken zijn op basis van de bestaande onderzoeken. Analyse van het totaal van onderzoeken (het DPO, het haalbaarheidsonderzoek en de aanvulling daarop) leidt tot de volgende conclusie. Nog steeds ontbreekt de confrontatie tussen de vraag (in liters) naar brandstof in Fijnaart en omgeving en de benodigde afzet (in liters) van de aanwezige aanbieders. Wel maakt het aanvullend haalbaarheidsonderzoek (2009) inzichtelijk dat de ligging aan de op-/afrit van de A59 en naast de Aldi de markt voor brandstoffen in Fijnaart en omstreken groter maakt dan gedacht in de onderzoeken uit 2006 en 2007.

Het antwoord op de tweede vraag uit de inleiding – welke analyse is nodig om een definitief oordeel mogelijk te maken – blijft: de confrontatie tussen vraag en aanbod, zoals in een DPO gebruikelijk is.



Figuur 3.1
Verzorgingsgebied beoogd tankstation

-  Oudemolensdijk 9
-  Primair verzorgingsgebied



3. Mogelijkheden voor eindoordeel

9

De drie onderzoeken afzonderlijk voldoen niet aan de eisen die gesteld worden aan een distributieplanologisch onderzoek, terwijl pas op basis van een compleet DPO een eindoordeel mogelijk is. Dit hoofdstuk maakt op basis van de uitgangspunten uit de onderzoeken van Star Line een aanzet voor een DPO. Daartoe gaat paragraaf 3.1 in op de uitgangspunten voor het DPO. Paragraaf 3.2 schetst indicatief de marktomstandigheden voor en na vestiging van de nieuwe aanbieder. Paragraaf 3.3 gaat in op de belangrijkste conclusies.

3.1. Uitgangspunten DPO

De analyse van de distributieplanologische situatie vindt plaats op basis van een zo betrouwbaar mogelijke inschatting van het volume potentieel in Fijnaart in relatie tot de omvang van het volume die noodzakelijk is voor een duurzaam bedrijfseconomisch functioneren van de aanwezige motorbrandstoffenverkooppunten. De economische analyse wordt uitgevoerd op basis van een aantal uitgangspunten:

1. volume potentieel uit het primaire marktgebied: Fijnaart;
2. potentieel volume van buiten het primaire marktgebied;
3. gemiddeld benodigd aantal liters voor duurzaam economisch functioneren van het huidige aanbod aan tankstations in Fijnaart.

3.1.1. Volume potentieel uit het primaire marktgebied

Het primaire marktgebied voor het beoogde tankstation is de kern Fijnaart en het omliggende buitengebied (figuur 3.1). In tabel 3.1 is het aantal inwoners en het aantal auto's in dit gebied weergegeven.





Tabel 3.1 Gegevens primair verzorgingsgebied (CBS, 2008)

	aantal inwoners	personenauto's totaal
Fijnaart	4.530	2.125
Oudemolen	210	120
Nieuwemolen met Driehoek	150	95
verspreide huizen Fijnaart	410	235
verspreide huizen Heijningen	210	138
totaal verzorgingsgebied	5.510	2.713

Uitgaande van de kengetallen uit het DPO (Star Line, 2006) wordt per auto per jaar gemiddeld 1.285 liter getankt. Dit betreft benzine, diesel en lpg. Bij 2.713 personenauto's in het verzorgingsgebied komt dit op een vraag naar 3.490.000 liter brandstof per jaar voor consumenten.



Figuur 3.2
Huidig aanbod tankstations

-  Oudemolensdijk 9
-  Snelwegtankstation
-  Tangent tankstation
-  Buurttankstation



Bestelwagens die in gebruik zijn als bedrijfsauto tanken gemiddeld 3.000 liter per jaar. Evenals Star Line gaat dit DPO ervan uit dat 10% van het totaal aantal van 3.600 bestelauto's in de gemeente Moerdijk (CBS) in Fijnaart tankt: naar verwachting 360 in het verzorgingsgebied. Dit geeft een vraag naar brandstof van 1.080.000 liter per jaar. Het totale volume potentieel in het verzorgingsgebied komt daarmee op 4.570.000 liter per jaar.

3.1.2. Potentieel volume van buiten het primaire marktgebied

Uit het aanvullend haalbaarheidsonderzoek (Star Line, 2009) komt naar voren dat een tankstation op de beoogde locatie mogelijk extra volume kan afzetten aan consumenten die van buiten het verzorgingsgebied afkomstig zijn. In paragraaf 2.2 is aangegeven dat deze extra liters vanuit twee groepen consumenten afkomstig zijn.

1. Passanten op de rijksweg A59 die de snelweg verlaten om 'onderaan de afrit' te tanken. Uitgaande van de ervaring van Star Line kan gesteld worden dat de rijksweg A59 (in potentie) een extra vraag naar brandstof op de locatie Oudemolensedijk 9 oplevert van circa 900.000 liter per jaar.
2. Bezoekers aan de Aldi en het Koopcentrum. Uitgaande van de berekening door Star Line is in totaal, vanuit bezoekers aan de beoogde locatie, een vraag naar brandstof per jaar van bijna 3,5 miljoen liter. De helft van de vraag is afkomstig van consumenten van buiten het verzorgingsgebied: 1.750.000 liter per jaar.

In totaal is op de locatie Oudemolensedijk 9 in potentie – van buiten het primaire verzorgingsgebied – een extra vraag naar brandstof aanwezig van 2.650.000 liter per jaar.

3.1.3. Gemiddeld volume nodig voor duurzaam economisch functioneren huidig aanbod

Uitgaande van Bureau Star Line is een driedeling in motorbrandstoffenverkooppunten gangbaar:

1. snelwegtankstation: deze zijn direct ontsloten via de snelwegen en bedienen altijd slechts één zijde van de snelweg;
2. tangenttankstations: deze bevinden zich aan provinciale wegen (de N-wegen);
3. buurttankstations: deze tankstations bevinden zich in of aan de rand van de wijken in een kern.

In het verzorgingsgebied zijn op dit moment drie brandstoffenverkooppunten aanwezig (figuur 3.2). Het betreft één snelwegtankstation langs A59 (richting oost-west), één tangenttankstation aan de N640 en een buurtstation: aan de Langeweg in de kern Fijnaart. In tabel 3.2 is per tankstation aangegeven wat de behoefte is aan brandstof en welk aandeel daarvan uit het verzorgingsgebied van het beoogde tankstation wordt gehaald.

Tabel 3.2 Gemiddeld afzetvolume voor duurzaam economisch functioneren (op basis van Star Line, 2006)

soort verkooppunt	gemiddeld afzetvolume	aandeel uit verzorgingsgebied
	(liters per jaar)	(%)
snelwegtankstation A59	3.500.000	20%
tangenttankstation N640	2.100.000	100%
buurttankstation Langeweg	1.800.000	100%

Het beoogde tankstation aan de Oudemolensedijk (N640) wordt opgevat als een tangentstation. Dit tankstation zal gemiddeld 2,1 miljoen liter brandstof per jaar verkopen binnen het verzorgingsgebied.

3.2. Confrontatie vraag en aanbod

De uitgangspunten uit de vorige paragraaf maken een indicatieve confrontatie mogelijk van de potentiële vraag naar brandstof in het verzorgingsgebied en de afzet van brandstof die nodig is voor het duurzaam economisch functioneren van het aanwezige aanbod aan tankstations. In tabel 3.3 is deze vergelijking gemaakt voor de huidige situatie waarin nog geen tankstation is gevestigd aan de Oudemolensedijk 9. In deze situatie wordt ervan uitgegaan dat de toevloeiing van vraag naar brandstof van buiten het verzorgingsgebied nihil is, omdat deze vraag ontstaat door de specifieke locatie van het beoogde tankstation (zie paragraaf 3.1.2).

Tabel 3.3 Huidige marktomstandigheden

jaartal		2009
vraag naar brandstof	vanuit verzorgingsgebied	4.570.000
	vanuit toevloeiing van buiten	-
totale vraag naar motorbrandstoffen		4.570.000
aanbod brandstof	snelwegtankstation A59	700.000
	tangentstation N640 (1X)	2.100.000
	buurtstation Langeweg	1.900.000
totaal aanbod motorbrandstoffen		4.600.000
verschil	absoluut	30.000-
	procentueel	-1%
	omschrijving	markt in evenwicht

Tabel 3.3 laat zien dat de huidige markt in evenwicht is. Er in deze situatie naar verwachting echter geen sprake van een substantiële vraag naar brandstof door consumenten die de snelweg verlaten om te tanken en door bezoekers aan de Aldi die van buiten het verzorgingsgebied komen. In tabel 3.4 is daarmee wel rekening gehouden en de benodigde afzet van het beoogde tangenttankstation is daarin eveneens meegenomen.

Tabel 3.4 Marktomstandigheden na vestiging beoogd tankstation

jaartal		2009
vraag naar brandstof	vanuit verzorgingsgebied	4.570.000
	vanuit toevloeiing	2.651.000
totale vraag naar motorbrandstoffen		7.221.000
benodigd afzetvolume	snelwegtankstation A59	700.000
	tangentstation N640 (2X)	4.200.000
	buurtstation Langeweg	1.800.000
totaal benodigd afzetvolume		6.700.000
verschil	absoluut	521.000
	procentueel	7%
	omschrijving	markt in evenwicht

Uit de indicatieve berekening (tabel 3.4) blijkt dat het beoogde tankstation grotendeels zijn 'eigen' markt creëert. Deze is van dusdanige omvang dat de situatie 'markt in evenwicht' blijft bestaan.

3.3. Conclusie

Uit hoofdstuk 2 komt naar voren dat een compleet DPO nog niet uitgevoerd is terwijl deze analyse nodig is om tot een definitief oordeel te komen. Hoofdstuk 3 heeft (op indicatieve wijze) deze confrontatie uitgevoerd om de derde vraag uit de inleiding te kunnen beantwoorden: of een verwachting kan worden geschetst ten aanzien van de toelaatbaarheid van het tankstation op de beoogde locatie?

In het DPO uit 2006 waren de potenties in termen van afzetvolume van de locatie aan de Oudemolensedijk 9 niet meegenomen. In het aanvullend haalbaarheidsonderzoek (2009) is hierop in afdoende mate ingegaan. Echter, er is vervolgens geen analyse gemaakt van de nieuwe, totale marktomstandigheden in het verzorgingsgebied na vestiging van het beoogde tankstation. In paragraaf 3.2 is deze analyse wel gemaakt. Daaruit komt naar voren dat er voldoende marktruimte aanwezig is om het tankstation aan de Oudemolensedijk 9 toe te staan.

De kanttekening bij bovenstaande conclusie is dat de indicatieve berekening uit paragraaf 3.2 niet op een volledig DPO is gebaseerd. In een DPO is namelijk altijd sprake van een mate van binding van de vraag in een verzorgingsgebied en een zekere mate van toevloeiing van een vraag van buiten dat gebied. In de indicatieve berekening én in het DPO van Star Line (2006) wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar brandstof van inwoners van het verzorgingsgebied (binding) volledig in dat gebied getankt wordt. Dit is naar verwachting niet het geval. Daarnaast is bovenop de berekende toevloeiing sprake van extra toevloeiing door, bijvoorbeeld, passanten die via de N640 rijden.

Als met binding en toevloeiing rekening wordt gehouden kan de marktsituatie er anders uit komen te zien. De verwachting is wel de toevloeiing hoger is en de binding lager. Waarschijnlijk is dit 'in evenwicht', waardoor de totale vraag – per saldo – gelijk blijft.

Aan de hand van de vragen die in de inleiding zijn gesteld, beantwoord dit hoofdstuk de vraag of de gemeente Moerdijk aan vestiging van een brandstoffenverkooppunt aan de Oudemolensedijk 9 medewerking kan verlenen.

Conclusies uit de bestaande onderzoeken

Het DPO uit 2006 was niet volledig, omdat met name de toevloeiing van vraag naar brandstof van buiten het verzorgingsgebied niet goed in beeld is gebracht. De conclusie dat er slechts marktruimte is voor één nieuwe aanbieder van motorbrandstoffen in het verzorgingsgebied was op basis van dat DPO dan ook niet mogelijk.

Het aanvullend haalbaarheidsonderzoek (2009) maakt inzichtelijk dat de ligging aan de op-/afrit van de A59 en naast de Aldi de markt voor brandstoffen in Fijnaart e.o. groter maakt dan gedacht in de onderzoeken uit 2006 en 2007.

Benodigde analyse voor een definitief oordeel

Op basis van de nieuwe inzichten kan de marktruimte voor vestiging van een tankstation op de beoogde locatie opnieuw beoordeeld worden. In geen van de rapporten is deze beoordeling – op basis van een compleet DPO – uitgevoerd, terwijl deze analyse nodig is om tot een definitief oordeel te komen.

Verwachting ten aanzien van de toelaatbaarheid van het tankstation op de beoogde locatie

Hoewel ook in hoofdstuk 3 geen volledig DPO is uitgevoerd, kan op basis van de analyse uit dat hoofdstuk wel gesteld worden dat er voldoende marktruimte aanwezig is voor vestiging van een tankstation aan de Oudemolensedijk 9. De specifieke kenmerken van de locatie maken namelijk dat toevloeiing van vraag naar brandstof is te verwachten van klanten van de Aldi en het Koopcentrum en van passanten op de A59.

Kanttekening

In een DPO is altijd sprake van een mate van binding van de vraag in een verzorgingsgebied en een zekere mate van toevloeiing van een vraag van buiten dat gebied. Als met binding en toevloeiing rekening wordt gehouden, kan de marktsituatie er anders uit komen te zien dan in hoofdstuk 3 is voorgesteld. De verwachting is wel de toevloeiing hoger is en de binding lager. Naar verwachting is dit min of meer in evenwicht, waardoor de totale vraag – per saldo – gelijk blijft. De marktruimte voor het tankstation aan de Oudemolensedijk blijft dan aanwezig.

