

Aan: Peter van Eijk

Van: Madelon Balm/Martin Post PostmenBalm

Betreft: Haalbaarheidsonderzoek 6 oktober 2022

Opdrachtomschrijving

U heeft PostmenBalm verzocht een haalbaarheidsonderzoek te verrichten voor de beoogde onbemande tanklocatie gelegen aan de N207 bij de rotonde aan de Vriezenweg 8 te Leimuiden.

In verhouding tot de locatie waarvoor PostmenBalm in 2018 een haalbaarheidsonderzoek heeft verricht, en waarvoor in 2020 door Bureau Ligtenberg Advies en Bemiddeling een waarderingsrapport voor de grond is opgesteld, bevindt de onderzoeklocatie zich eveneens aan de rotonde, maar aan de noordzijde van de Vriezenweg. De locatie die destijds is onderzocht bevond zich aan de zuidzijde van de Vriezenweg. Beide locaties zijn goed bereikbaar vanaf alle rijrichtingen en goed zichtbaar. Daardoor achten wij de beide locaties zeer goed vergelijkbaar.

Naast een concurrentie onderzoek in het relevante verzorgingsgebied zal gebruikt gemaakt worden van de meest recente verkeerstellingen van het regionaal verkeersmodel RVMK Holland Rijnland.

Tanklocatie Vriezenweg 8, kruising N207

Het regionaal verkeersmodel RVMK Holland Rijnland geeft voor bovengenoemde rotonde de volgende verkeerstellingen en -prognoses aan:

Jaar	N207Noord	N207Zuid	Vriezenweg Oost	Heiligegeestweg West	Rotonde*
2020	40.000	35.200	7.000	2.800	42.500
2030	42.000	37.000	7.600	2.900	44.750

*) methodiek 4 tellingen gedeeld door 2

Het achterland van de Vriezenweg bestaat uit de dorpen Langeraar en Papenveer (gemeente Nieuwkoop) en het achterland van de Heiligegeestlaan wordt gevormd door het dorp Rijnsaterwoude.

In deze 3 dorpen wonen circa 3.000 mensen en op basis van CBS-gegevens aantal personen- en bestelauto's komt dit neer op een residentieel potentieel brandstof volume van circa 2.000 m3 dat elders wordt getankt, omdat hier geen tankstations aanwezig zijn.

De gemeente Kaag en Braassem ligt in een economisch sterke regio, gekenmerkt door glastuinbouw en bedrijventerreinen en gestimuleerd door de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Het autobezit is bovengemiddeld hoog en ook het gebruik van de auto is bovengemiddeld, omdat openbaar vervoer vaak geen adequaat alternatief is.

Onderzoek locatie

In- en uitrit van de tanklocatie via de Vriezenweg aan de westzijde van de rotonde. In principe is de locatie bereikbaar voor alle rijrichtingen (dus een 100 procent cross-over rating). Dit gezegd hebbende moet wel worden bedacht dat de rotonde beschikt over dubbele rijstroken wat betekent dat in het geval de verkeerde rijstrook wordt gekozen er geen toegang mogelijk is tot het tankstation.

- Faciliteiten

Wij gaan er van uit dat een onbemand tankstation met luifel, 2 pompeilanden (4 opstelplaatsen) en een aantal laadpalen op de locatie mogelijk is. Wij schatten in dat het tankstation in verband met draaicirkels niet of moeilijk toegankelijk is voor vrachtwagens. Wij laten eventueel truck potentieel dan ook buiten beschouwing.

Laadpalen hebben wij wegens grote onzekerheden en haalbaarheid voor onbemande tankstations niet meegenomen in onze potentieel schatting. Een belangrijke voorwaarde voor elektrisch laden is de service van een shop voor koffie of een broodje, dit in verband met de oplaadtijd van de auto die al gauw 15 minuten bedraagt. Op een onbemand tankstation is deze service niet aanwezig. Daarnaast speelt dat dit station zich zal gaan ontwikkelen als een typisch woon-werkverkeer station, waarbij de auto thuis of op het werk al opgeladen is. Investerings- en inkomsten uit elektrisch laden zijn daarom niet meegenomen als onderdeel van de waardering

- Prijsstelling

Concurrentie	Opnamedatum 3 oktober 2022			
		korting Euro	korting Ado	
Esso	N207 Leimuiden	8 ct/liter	5 ct/liter	bemand
Haan	N207 Alphen ad Rijn	14 ct/liter	11 ct/liter	bemand
BP Express	Ter Aar	19 ct/liter	19 ct/liter	onbemand
Esso Express	Ter Aar	22 ct/liter	19 ct/liter	onbemand
Esso	Ter Aar	11 ct/liter	13 ct/liter	bemand
Firezone	Roelofarendsveen	18 ct/liter	17 ct/liter	onbemand
Tinq	Roelofarendsveen	22 ct/liter	20 ct/liter	onbemand

In de omgeving (onder andere Roelofarendsveen, Ter Aar en Alphen aan de Rijn) worden door onbemande tankstations pomprijskortingen gegeven van 18-22 ct/liter op de Euro en 17-20 ct/liter op diesel. De korting bij de directe concurrenten Haan en Esso aan de N207 ligt beduidend lager. Gegeven de gunstige ligging van de onderzoek locatie ten opzichte van de tankstations in Ter Aar en Roelofarendsveen adviseren wij in de huidige situatie een korting te hanteren van 18 ct/liter op benzines en 18 ct /liter op diesel.

- Potentieel schatting

Cruciaal voor de potentieel schatting is de veronderstelling van de cross-over rating (is de relatieve passantenstroom die van de weg het station zal en kan benaderen). Wij gaan uit van de volgende aannames:

- Aanduiding van het tankstation op de bestaande ANWB verkeersborden. Bij dit scenario gaan wij uit van een cross-over rating van 75 procent, waarbij ook rekening wordt gehouden met verkeerscongesties in de ochtend- en avondspits;
- Op grond van bovenstaande en op basis van ervaringen elders in het land bij soortgelijke locaties gaan wij uit van een percentage tankende voertuigen van 1 procent, en een gemiddelde tankbeurt van 30 liter. Wij passen daarna een cross-over rating 75 procent toe (of wel een reductie van 25 procent van de passantenstroom).

Op basis van de verkeerstellingen 2020 komen wij dan uit op een brandstoffenpotentieel van:

$1\% \times 42.500 \times 75\% \times 30 \text{ liter} \times 365 \text{ dagen} = \text{afgerond } 3.400 \text{ m}^3 \text{ rond } 2023$, oplopend naar een maximum van ca. **3.700 m³** in 2025, daarna dalend naar 2.500 m³ in 2037.

- Impact elektrisch rijden op lange termijn.

Als onderdeel van een vergaand pakket van milieumaatregelen heeft het kabinet de ambitie uitgesproken dat rond 2030 alle nieuw verkochte auto's elektrisch moeten zijn. Het is twijfelachtig of deze doelstelling in de praktijk haalbaar is. Maar als rond 2030 circa 50 procent van de nieuw verkochte auto's elektrisch zullen zijn (en dat lijkt wel een realistische aanname), verwacht de VNPI (Vereniging Nederlandse Petroleum Industrie, de brancheorganisatie van oliemaatschappijen) in dat geval de huidige fossiele wegverkeer brandstoffenmarkt met circa een derde zal dalen (zie rapport van Berenschot van november 2019 "Tankstations in transitie" in opdracht van de VNPI).

Scenario studies van de grote oliemaatschappijen laten een jaarlijkse verwachte omzetsdaling van 1 a 2% zien. De Rabobank schrijft hierover in haar publicatie "Cijfers en trends tankstations": De markt voor motorbrandstoffen is structureel licht dalend door de vergroening van het wagenpark en de daling van het aantal kilometers door onder meer het nieuwe werken. Economische ontwikkelingen spelen ook een rol. De Rabobank verwacht dat het volume daalt, namelijk met 1 a 2% structureel per jaar. In onze berekeningen hebben we hier rekening mee gehouden.

Concurrentie

Op het wegvak KP Burgerveen (A4/A44) - Alphen aan de Rijn (N11) bevinden zich 2 directe concurrenten, beiden aan de Oostzijde van de N207 rijrichting Alphen aan de Rijn – Knooppunt Burgerveen. Op de Vriezenweg/Heiligegeestlaan bevinden zich geen concurrenten. In de nabijgelegen dorpen Ter Aar en Roelofarendsveen bevinden zich een aantal onbemande locaties.

- Haan, N207 (Ring Noord) Alphen aan de Rijn.

Deze locatie is door middel van een extra invoegstrook ook bereikbaar voor het verkeer uit de tegenovergestelde richting, maar er zijn geen terugrijdmogelijkheden. De zogenaamde cross-over rating stellen wij in dit geval op 60 procent, met andere woorden 60 procent van het verkeer heeft toegang tot het station. Het betreft hier een bemand tankstation met LPG.

- Esso, N207 Leimuiden.

Op enige kilometers gelegen vanaf de rotonde richting Knooppunt Burgerveen. Er zijn geen oversteek- of terugrijdmogelijkheden bij dit station, wat betekent dat de cross-over rating 50 procent is. Ook hier is sprake van een bemand tankstation met LPG.

Investeringsen

Om het volume potentieel te kunnen halen zijn er 4 opstelplaatsen nodig, bij voorkeur middels 2 dubbelzijdige multi-product pompen. Verder moet rekening worden gehouden met het bouwrijp maken van de locatie, het plaatsen van een luifel, een technische ruimte, het aanleggen van een in- en uitrit, bestrating, beveiligingsapparatuur en een betaal terminal.

De totale investering schatten we in op € 750.000,- met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. De jaarlijkse onderhoudskosten bedragen € 10.000,- voor deze locatie. De operationele kosten bedragen € 25.000,- per jaar.

Waarde op basis van eigen exploitatie (DCF- methode)

Uitgaande van een rendementseis van 8% die momenteel gangbaar is in deze markt bepalen wij de waarde van deze tanklocatie op **€ 900.000**

Waarde op basis van huurwaarde-methode

De locatie heeft een huurwaarde van € 110.000 euro vaste huur, met een index van maximaal 1,5% per jaar. De waarde van deze locatie vertegenwoordigt 10 maal de jaarlijkse huur = **€ 1.100.000,-**

NB: De hogere waarde in verhuurde staat is gelegen in het feit dat deze tanklocatie wordt verhuurd aan Tinq. Deze keten behoort tot de A-merken van onbemande tankstations en is daardoor in staat om deze tanklocatie beter te optimaliseren dan een individuele exploitant.

Conclusie

Bureau Ligtenberg Advies en Bemiddeling heeft in 2020 de grondwaarde van een vrijwel identieke tanklocatie aan dezelfde rotonde bepaald op **€ 307.000,-**.

De uiteindelijke waarde van deze tanklocatie, zowel bij eigen exploitatie (€ 900.000,-) als bij verhuur aan Tinq (€ 1.100.000,-), is beduidend hoger dan de grondwaarde, waarmee de haalbaarheid van dit investeringsproject voldoende is aangetoond.