

DISTRIBUTIEF PLANOLOGISCH ONDERZOEK TANKLOCATIE RETAILPARK ROERMOND

Project 2120827 d.d. 11-01-2013 (versie 3)

**in aanvulling op projectnummers 2100105 (d.d. 01-02-2010), 270102 (d.d. 15-02-2007) & 250202 (d.d. 09-02-2005)
i.o.v. DHV & Rijmar BV**

**Uitgevoerd door:
Yvonne W.G. Schutrup**

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

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Retailpark Roermond	4
2.1 Retailpark Roermond	4
2.2 Mobility Park Roermond (2010)	5
2.3 Outdoor Center	6
Hoofdstuk 3 Samenvatting concurrentie-analyse	7
3.1 Tankstations marktgebied	7
3.2 Nieuwe ontwikkelingen	11
Hoofdstuk 4 Samenvatting Demografische en economische gegevens	12
4.1 Demografische & economische gegevens	12
4.1.1 Sociaal economische verkenning 2011	12
4.2 Bedrijventerrein Oosttangent	14
4.3 Huis- en Tuin Boulevard St. Wirosingel	15
Hoofdstuk 5 Samenvatting Verkeer en infrastructuur regio Roermond	16
5.1 Samenvatting ontwikkelingen infrastructuur rondom Roermond	16
5.2 Visie Verkeer & Vervoer na 2015	18
5.3 Verkeersonderzoek Retailpark Roermond	18
5.3.1 Verkeersgegevens Retailpark Roermond	20
5.3.2 Ontsluiting Mobility Park (DHV, 2012)	20
Hoofdstuk 6 Volumepotentieel motorbrandstoffen	22
6.1 Volumepotentieelberekening onderzoekslocatie	22
Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen	25
Bijlage I: Informatiebronnen	

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever van het rapport.

1 INLEIDING

In opdracht van Rijmar B.V. is in 2007 door Bureau Star Line een distributief planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd teneinde te bepalen of een tanklocatie op het nieuw te ontwikkelen Retailpark Roermond, gelegen tussen de St. Wirosingel en de A73 te Roermond, voldoende toekomstperspectief biedt. Intussen hebben zich enkele wijzigingen in de planvorming rondom het te realiseren tankstation voorgedaan. Het betreft hier de ligging en ontsluiting van het toekomstige tankstation inclusief autowasstraat, wasboxen en stofzuigerplaatsen. De mogelijkheid tot verkoop van LPG in de huidige situatie niet langer aan de orde.

Het DPO betreft een aanvulling op de eerder verrichte marktonderzoeken, welke in februari 2010 (projectnummer 2100105), februari 2007 (projectnummer 270102) en februari 2005 (projectnummer 250202) door Bureau Star Line zijn uitgevoerd ten behoeve van een tanklocatie op het Retailpark en op het parkeerterrein bij het DOC. Dat betekent dat in het DPO is uitgegaan van de eerder verzamelde demografische en economische gegevens, de infrastructurele ontwikkelingen in en om Roermond en de concurrentie-analyse van het onderzoek van februari 2010, 2007 en 2005 en voor zover deze van toepassing zijn op het Retailpark Roermond. Waar nodig is een update van de gegevens gegeven. Ten grondslag aan het DPO ligt de "Beleidsnota Motorbrandstof-verkooppunten Gemeente Roermond" van januari 2001.

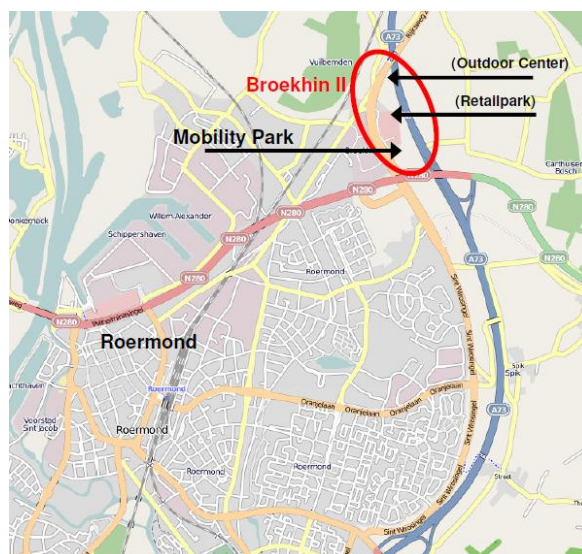
Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een uiteenzetting van het Retailpark Roermond. In hoofdstuk 3 is een samenvatting gegeven van de concurrentieanalyse uit het rapport van Bureau Star Line van februari 2005 evenals dat in hoofdstuk 4 een samenvatting wordt gegeven van de demografische en economische gegevens van de gemeente Roermond. Hoofdstuk 5 verdiept zich in de ontwikkelingen infrastructuur in en om Roermond in het algemeen (samenvatting uit eerder DPO) en rondom het Retailpark Roermond in het bijzonder. In hoofdstuk 6 is het volumepotentieel motorbrandstoffen op jaarbasis berekend voor de locatie Retailpark Roermond, verder in dit rapport aangeduid als 'onderzoekslocatie'. Hoofdstuk 7 sluit het rapport af met conclusies en aanbevelingen. Uit het rapport van februari 2005 zijn in de hoofdstukken 3, 4 en 5 uitsluitend die gegevens overgenomen die van invloed zijn op de onderzoekslocatie.

Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie en is opgesteld voor uitsluitend en exclusief gebruik ervan door de opdrachtgever; gebruik door derden is slechts toegestaan na verkregen schriftelijke instemming daartoe van de opdrachtgever.

2. RETAILPARK ROERMOND

Voor 2009-2011 is Roermond door detailhandel Nederland benoemd tot beste middelgrote winkelstad van Nederland. De stad stond (volgens een onderzoek van weekblad Elsevier) in 2006 op de derde plaats qua beste winkelstad, na Maastricht en 's Hertogenbosch. Een jaar daarvoor stond het op de tweede plaats. Ook veel Duitse kooptoeisten behoren tot het winkelend publiek.

Met de komst van de A73 en de opwaardering van de N280 is de bereikbaarheid van Roermond verbeterd, waardoor meerdere grootschalige plannen voor uitbreiding van het winkelaanbod plaats hebben gevonden. Bij de kruising van de A73 met de N280 is in 2008 het Retailpark verschenen waar zowel grote winkelketens als zelfstandige retailers zich inmiddels hebben gevestigd. In 2009 zijn de laatste beschikbare winkelpanden op de Huis- en Tuinboulevard gerealiseerd, waar meubelbedrijven, tuincentra en andere retailers zijn gevestigd. Aan de zuidzijde van het Retailpark wordt gebouwd aan een Mobility Park. Aan de noordzijde is inmiddels een Outdoor Center gerealiseerd.



Kaart 1 Situering Mobility Park (onderzoekslocatie), Bron: DHV

2.1 Retailpark Roermond

Retailpark Roermond is gerealiseerd in het gebied Broekhin 2, gelegen in de stadsrandzone van Roermond tussen de St. Wirosingel en de nieuwe A73, ter hoogte van de Schaarbroekerweg en is in maart 2008 officieel geopend. Het grondeigendom van Retailpark Roermond BV heeft een totale oppervlakte van 51.993 m². De gemeente wenst dat de randen van het gebied worden meegenomen in het ontwerp om een adequate overgang met de overige gebiedsdelen te verzorgen, waardoor het totale projectgebied ruim 58.000 m² beslaat. De totale oppervlakte van het project beslaat 35.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit is onderverdeeld in de volgende bandbreedte:

- Detailhandel: 28.000 – 31.000 m² bvo
- Horeca: 600 – 1.500 m² bvo
- Leisure: 2.500 – 4.000 m² bvo

Retailpark Roermond biedt ruimte aan grootschalige, kwalitatief hoogwaardige aanbieders van onder meer home electronics, huishoudelijke artikelen, dagelijkse voorzieningen, dierbenodigdheden, sportartikelen en woninginrichting.

Het winkelaanbod is aangevuld met horeca (met name fastfood) en leisurerefuncties. Op het terrein zijn onder meer gevestigd: Albert Heijn XL, Media Markt, Xenos, Blokker, Electroworld Tummers, Intersport Megastore en Toys XL. Naar schatting op basis van het aantal verkeersintensiteiten per week, bedraagt het aantal bezoekers thans reeds zo'n 2,5 miljoen op jaarbasis. Het aantal bezoekers aan het Designer Outlet Centre bedraagt thans zo'n 4,5 miljoen.

Het Retailpark Roermond is 363 dagen per jaar geopend. De Albert Heijn heeft de ruimste openingstijden en is van maandag tot en met zaterdag tussen 08:00 en 22:00 uur geopend en op zondag van 10:00 tot 18:00 uur. Media Markt is op werkdagen tot 21:00 uur geopend en de meeste bedrijven op Retailpark Roermond zijn op donderdag en/of vrijdag ook tot circa 21:00 uur geopend en op de overige dagen veelal tot 18:00 uur. Rond en onder de gebouwen van het Retailpark zijn in totaal ruim 1.200 gratis parkeerplaatsen gerealiseerd.



Foto 1,2 en 3

Ligging en ontwerp Retailpark Roermond

Bron: www.Mourik.com

Zowel vanaf de snelweg als vanaf de St. Wirosingel zijn de markante gebouwen van Retailpark Roermond goed zichtbaar. Retailpark Roermond heeft een goede ontsluiting naar de provinciale weg N280 en de inmiddels gerealiseerde A73.

2.2 Mobility Park Roermond (2010)

Mobility Park Roermond is een onderdeel van het totale bedrijventerrein 'Broekhin II' en richt zich hoofdzakelijk op activiteiten die zijn gerelateerd aan Mobility & Food. De locatie leent zich bij uitstek voor deze ontwikkeling vanwege de goede bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf de N280 en de A73. Het Mobility Park ligt direct ten zuiden van het Retail Park Roermond en omvat onder meer een fastfood restaurant inclusief Drive Through en een uitbreiding van de Retailpark parkeerplaats.



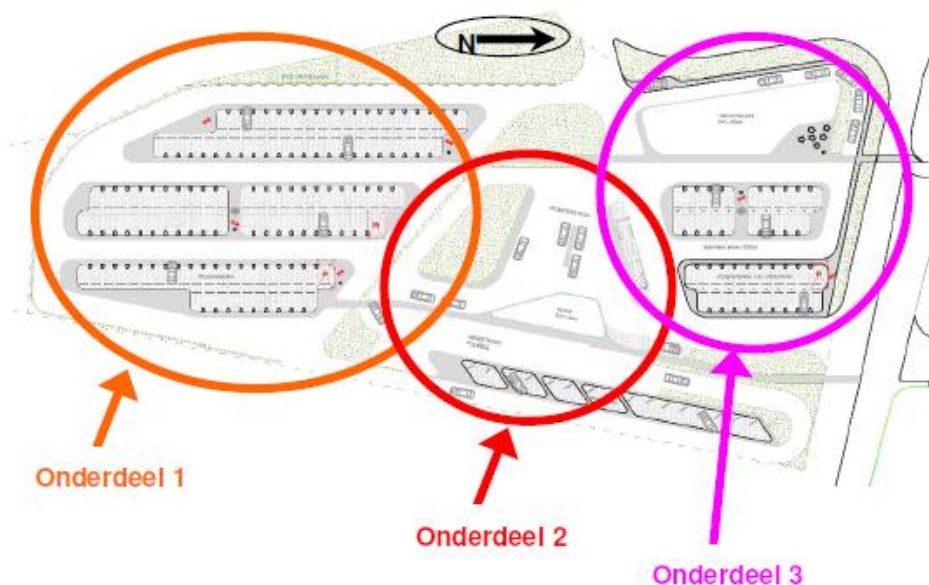
Kaart 2 Bestemmingsplankaart Mobility Park Roermond (2010)

De onderzoekslocatie is gesitueerd op het Mobility Park naast het Retailpark Roermond en ter hoogte van de aansluiting op de St. Wirosingel en de Schaarbroekerweg. De entree van het Retailpark Roermond is vooral bedoeld voor personenverkeer. De tweede entree ter hoogte van de aansluiting van Broekhin Noord op de St. Wirosingel is vooral bedoeld voor goederenvervoer naar het Retailpark Roermond. De plannen van Rijmar maken deel uit van het Mobility Park dat is ingedeeld in 3 onderdelen:

- Onderdeel 1 = Extra parkeerplaatsen ten behoeve van het Retailpark (reeds gerealiseerd)
- Onderdeel 2 = Tankstation, inclusief uitgebreide wasstraat
- Onderdeel 3 = Fastfood-unit met een Kentucky Fried Chicken (KFC) inclusief drive through (reeds gerealiseerd).

Onderdeel 2 is de laatste locatie binnen het Mobility Park die nog ontwikkeld moet worden. Het college van B&W heeft op 2 juli 2012 besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een tankstation met wasstraat en stofzuigervoorzieningen aan de Schaarbroekerweg 72. De onderzoekslocatie valt onder bestemmingsplan "Schaarbroekerweg 72". Rijmar wil op deze locatie de onderstaande zaken realiseren:

- Onbemand tankstation (geen LPG) met 4 pompen.
- 10 overdekte wasboxen
- 1 automatische wasstraat
- 24 auto stofzuigerlocaties



Afbeelding 1 Inrichting Mobility Park Roermond (2010), Bron: DHV
NB oude afbeelding, uitsluitend in rapport opgenomen om totaalbeeld Mobility Park Roermond weer te geven;
afbeelding 4 op pagina 24 geeft juiste inrichting onderzoekslocatie weer.

2.3 Outdoor Center

Inmiddels is ook een groot Outdoor Center aan de noordzijde van het Retailpark Roermond gerealiseerd. In het Outdoor Center is onder andere Kampeerhal de Vrijbouter en een filiaal van tentenwinkel de Waard gevestigd. Er is een parkeergelegenheid bij voor 418 auto's. Het stedenbouwkundige ontwerp en uitstraling is vergelijkbaar met het naastgelegen Retailpark Roermond. Het Outdoor Center Roermond beslaat 11.450 m² winkeloppervlak en twee verdiepingen inclusief parkeergarage.

3. SAMENVATTING CONCURRENTIE-ANALYSE

Hoofdstuk 3 omvat een samenvattende update van de eerder uitgevoerde concurrentie-analyse uit het onderzoeksrapport van Bureau Star Line van februari 2005 en 2007 voor zover de gegevens van toepassing zijn op het DPO voor Retailpark Roermond. In de samenvatting zijn de alle tankstations in de gemeente Roermond en – omwille van de prijsconcurrentie – ook de nabijgelegen grensroutes opgenomen.

Een belangrijke opmerking dient vooraf geplaatst te worden inzake de prijsconcurrentie. Hoewel het ten behoeve van de volumeprognose voor de onderzoekslocatie van belang is om de aanbodstructuur goed in kaart te brengen, dient rekening gehouden te worden met het doorgaans hoge grenseffect op het volume motorbrandstoffen van de afzonderlijke tankstations, met name langs de doorgaande wegen. De volumeprognoses zijn gebaseerd op de actuele prijsverhouding met Duitsland anno week 32, 2012 (bron: IRU, International Road Transport Union), waarbij de benzineproducten in Nederland thans fors duurder zijn dan in Duitsland (verschil op basis van landelijke referentieprijzen bedraagt 21 cent voor benzine en 0,007 cent voor diesel, beide ten gunste van Duitsland). In voorgaande jaren viel het verschil in de dieselprijs veelal ten gunste van Nederland uit, hetgeen duidelijk waarneembaar was in de afzetcijfers van de afzonderlijke tankstations in en om Roermond. Inmiddels is het verschil minimaal en wordt voordeel vooral bereikt door eigen verstrekte kortingen aan de pomp.

In week 32 van 2012 kostte een liter Euro 95 € 1,815 in Nederland en € 1,605 in Duitsland (verschil maar liefst 21 cent ten gunste van Duitsland). Een liter diesel kost op dezelfde datum € 1,489 in Nederland en € 1,482 in Duitsland (verschil 0,007 cent ten gunste van Duitsland tegenover 7 cent voordeel ten gunste van Nederland in 2005).

3.1 Tankstations marktgebied

Tabel 1 geeft een overzicht van de kortingen die de concurrenten in augustus 2012 binnen het onderzochte marktgebied verstrekken op Euro 95, diesel en LPG ten opzichte van de gemiddelde landelijke adviesprijs.

Concurrentie			Euro 95	Diesel	LPG
Shell landelijk advies d.d.05-08-2012			1,819	1,489	0,815
Ad 1	Shell (Rijmar) Broekhin Zuid	Korting:	10,0 ct.	7,0 ct.	nvt
Ad 2	Rijmar Spoorlaan Noord	Korting:	gesloten	gesloten	nvt
Ad 3	Esso Express Donderbergweg	Korting:	12,0 ct.	12,0 ct.	nvt
Ad 4	Texaco St. Wirosingel (N271)	Korting:	8,0 ct.	4,0 ct.	nvt
Ad 5	Gulf Keulsebaan (N570)	Korting:	6,0 ct.	11,0 ct.	13,0 ct.
Ad 6	Suntjens Keulsebaan (N570)	Korting:	6,0 ct.	11,0 ct.	19,6 ct.
Ad 7	Gulf Vlodrop	Korting:	6,0 ct.	11,0 ct.	13,0 ct.
Ad 8	Shell Maastrichterweg (N271)	Korting:	11,0 ct.	11,0 ct.	12,6 ct.
Ad 9	Esso Maalbroek (N68)	Korting:	0,0 ct.	2,0 ct.	5,6 ct.
Ad 10	Rijmar Maalbroek (N68)	Korting:	nvt	kaartliters	nvt
Ad 11	Total St. Wirosingel (N271)	Korting:	10,0 ct.	5,0 ct.	nvt
Ad 12	Esso Wilhelminasingel (N280)	Korting:	11,0 ct.	11,0 ct.	nvt
Ad 13	Total Hoogvonderen A73	Korting:	0,0 ct.	0,0 ct.	0,4 ct.

Tabel 1 Kortingen motorbrandstoffen t.o.v. landelijke adviesprijs d.d. 5 augustus 2012 regio Roermond

Opvallend ten opzichte van eerdere onderzoeken is dat binnen de stad Roermond thans nog slechts 1 LPG verkooppunt resteert (Shell Maastrichterweg), Rijmar Spoorlaan inmiddels gesloten is en Total "Hoogvonderen" aan de A73 gerealiseerd is.

Daarnaast is het kortingenniveau in de regio met name voor benzine en diesel, maar ook voor LPG fors toegenomen. De pompen aan de Keulsebaan en in Vlodrop zijn niet langer de goedkoopste benzine- en dieselpompen binnen het onderzochte marktgebied. De onbemande Esso Express hanteert thans de hoogste kortingen op benzine en diesel, echter in de dieselsector direct gevolgd door praktisch alle andere marktpartijen, met uitzondering voor de (semi-)snelweglocaties. De concurrenten binnen het onderzochte marktgebied zijn:

1. Shell aan de Broekhin Zuid 26 te Roermond

Aan de noordzijde van de Broekhin Zuid ten zuiden van de N280 ligt een verkooppunt van Rijmar, dat in december 2012 is omgekleurd naar het merk Shell. De locatie blijft in eigendom van Rijmar. Op het voorterrein zijn 3 dubbelzijdige pompen met 6 opstelplaatsen onder de luifel aanwezig, waarvan 2 voor diesel (vracht)verkeer. 1 Opstelplaats is onoverdekt en speciaal bestemd voor vrachtwagens inclusief AdBlue. Op het voorterrein staat een 24/24 automaat en verder is een kleine shop en een carwash rollover aanwezig. Er wordt geen LPG verkocht. De locatie ligt op circa 2,5 kilometer van de onderzoekslocatie.

2. Rijmar aan de Spoorlaan Noord 6 te Roermond

Daar waar de Spoorlaan Noord en de M. Theresialaan elkaar kruisen, lag tussen beide wegen het tweede verkooppunt van Rijmar in Roermond. Het station was vanaf beide wegen bereikbaar en had vooral een buurtfunctie voor de omliggende wijken ten oosten van het spoor. De locatie Spoorlaan Noord is door infrastructurele wijzigingen ter plaatse eind 2009 gesloten. De onderzoekslocatie op het Retailpark dient als vervangende locatie voor de voormalige locatie Spoorlaan Noord.

3. Esso Express aan de Donderbergweg 208 te Roermond

Aan de oostzijde van de Donderbergweg, vlak voor de kruising met de Oranjelaan ligt een verkooppunt van Esso, dat opereert onder de onbemande formule "Esso Express". Voorheen is dit een bemand Esso station geweest echter halverwege 2001 is de shop gesloten en is op het voorterrein een automaat geplaatst. Op het voorterrein staat 1 dubbelzijdige pomp welke dagelijks van 07:00 tot 21:00 uur geopend is. De locatie bedient met name de omliggende wijken, echter doordat het tankstation thans de hoogste kortingen in Roermond verstrekt, is het reëel te veronderstellen dat ook automobilisten vanuit elders in Roermond naar het tankstation rijden. Er wordt geen LPG verkocht. Samen met de locatie van Rijmar aan de Spoorlaan (gesloten) komt dit station in aanmerking voor verplaatsing.

4. Texaco aan de St. Wirosingel 175 (N271) te Roermond

Aan de westzijde van de St. Wirosingel (N271) ligt tussen de aansluiting met de N68 (Elmpteweg/Maalbroek) en de aansluiting van de St. Wirosingel met de N570 (Keulsebaan) een Texaco verkooppunt. Het station heeft een moderne uitstraling en heeft op het brede voorterrein 8 opstelplaatsen, waarvan 2 uitsluitend voor diesel inclusief AdBlue. De verkoop van LPG op de locatie is inmiddels gestaakt en de afleverzuilen voor LPG zijn verwijderd. Voorts is een grote shop (Star Market) aanwezig en een carwashcentrum met een carwash roll over, die overdekte wasboxen en 1 open wasplaats.

Het station is vanuit beide rijrichtingen direct bereikbaar en is gesitueerd tegenover de onlangs gerealiseerde Huis & Tuin Boulevard. De gemeente geeft dit tankstation in haar tankstationbeleid geen prioriteit bij het zoeken naar een alternatieve vestigingslocatie. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 2 kilometer.

5. *Gulf aan de Keulsebaan 2 (N570) te Herkenbosch*

Vanuit Roermond richting Duitsland is het Gulf station aan de zuidzijde van de Keulsebaan het eerste tankstation dat men op de N570 passeert. Het station is vanuit beide rijrichtingen bereikbaar. Het station heeft op het voorterrein 4 opstelplaatsen, waarvan 2 voor uitsluitend LPG en verder is een shop en een carwash aanwezig. Het tankstation behoorde in eerdere onderzoeken samen met Suintjens (ad 6) en Gulf Vlodrop (ad 7) tot de goedkoopste uit de regio. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 12 kilometer.

6. *Tankstation Suintjens aan de Keulsebaan (Koezoep 3) te Herkenbosch*

Vanuit Duitsland richting Roermond is het tankstation van Suintjens aan de noordzijde van de Keulsebaan het eerste tankstation dat men op de N570 passeert zonder van de N570 af te hoeven slaan. Het station is vanuit beide rijrichtingen bereikbaar en samen met Gulf Keulsebaan en Vlodrop (ad 5) gaf Suintjens in het verleden regionaal de hoogste korting op benzine en diesel. Nu is dat alleen nog voor LPG. Het voorterrein telt 12 opstelplaatsen voor weliswaar alle producten motorbrandstof, doch met name diesel en LPG. Verder is in een woonpand een shop gevestigd en bevindt zich achter het station een carwashcentrum en vulstation voor propaan gas. Het station ligt voorbij het Gulf station (ad 5) en op circa 13 kilometer van de onderzoekslocatie.

7. *Gulf aan de Klifsbergweg 22 te Vlodrop*

Vlak voor de grens aan de Klifsbergweg bij Vlodrop ligt vlak voor de aansluiting van de Klifsbergweg met de Keulsebaan (N570) een tweede Gulf tankstation. Het station ligt in de directe omgeving van de N570 het dichtst bij de grens met Duitsland. Het tankstation ligt op een soort binnenplaats met in totaal 9 opstelplaatsen, waarvan slechts 1 voor benzine. Ook hier is de shop in een woonpand gevestigd en is een propaan vulpunt aanwezig. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 15 kilometer.

8. *Shell station 'Hattem' aan de Maastrichterweg 3 (N271) te Roermond*

Aan de zuidwestzijde van Roermond, daar waar de N271 aansluit op het centrum van Roermond, ligt aan de oostzijde van de Maastrichterweg een groot Shell station. Het station heeft op het voorterrein 7 opstelplaatsen inclusief LPG. Verder is een grote shop (Select Shop) aanwezig, een carwash roll over en twee wasboxen voor 'doe-het-zelf-carwash'. De locatie is het enige resterende tankstation binnen de bebouwde kom van Roermond dat nog LPG verkoopt.

9. *Esso aan de Maalbroek 102 zuidzijde te Roermond*

Aan de Maalbroek (N68) en direct voor de grens met Duitsland ligt aan de uitvallende zijde van Nederland richting Duitsland een bemand Esso station. Het Esso station heeft op het voorterrein 1 dubbelzijdig pompeiland voor benzine en diesel, 1 dubbelzijdig pompeiland voor LPG, 1 dubbelzijdig pompeiland voor diesel vrachtverkeer en 1 enkelzijdig dieseleiland voor zowel personen- als vrachtverkeer. Verder is een gemiddeld grote shop aanwezig inclusief "Toll Collect Point" en ligt achter het tankstation Landhotel Bosrijk (Fletcher Groep). Het tankstation is 24/7 geopend. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 6 kilometer.

10. Esso aan de Maalbroek 102 – noordzijde te Roermond

Aan de Maalbroek (N68) en direct voor de grens met Duitsland ligt tegenover de Esso locatie (ad 9) een onbemand Esso truckdiesel station. Het station heeft 2 opstelplaatsen voor vrachtverkeer en er wordt uitsluitend diesel verkocht. Verder is geen shop of luifel aanwezig. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 6 kilometer.

11. Total aan de St. Wirosingel 199 te Roermond

In het noorden van Roermond ter hoogte van bedrijventerrein Broekhin ligt aan de westzijde van de N271 een Total verkooppunt, dat gevestigd is voor autobedrijf Rutten Volvo. Het station ligt in zuidelijke rijrichting en heeft een moderne uitstraling. Op het voorterrein zijn 4 opstelplaatsen aanwezig. Ook hier is – net als bij Texaco St. Wirosingel – de verkoop van LPG gestaakt en zijn de afleverzuilen verwijderd. Verder is een vrij kleine shop (in relatief tot de grootte van de tanklocatie) en een carwash roll over aanwezig. Het tankstation heeft geen directe cross over waardoor alleen verkeer in zuidelijke rijrichting het tankstation kan bereiken. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt minder dan 1 kilometer echter richt zich op een andere verkeersstroom dan de onderzoekslocatie.

12. Esso 'Maasbrug' aan de Wilhelminasingel 20 te Roermond

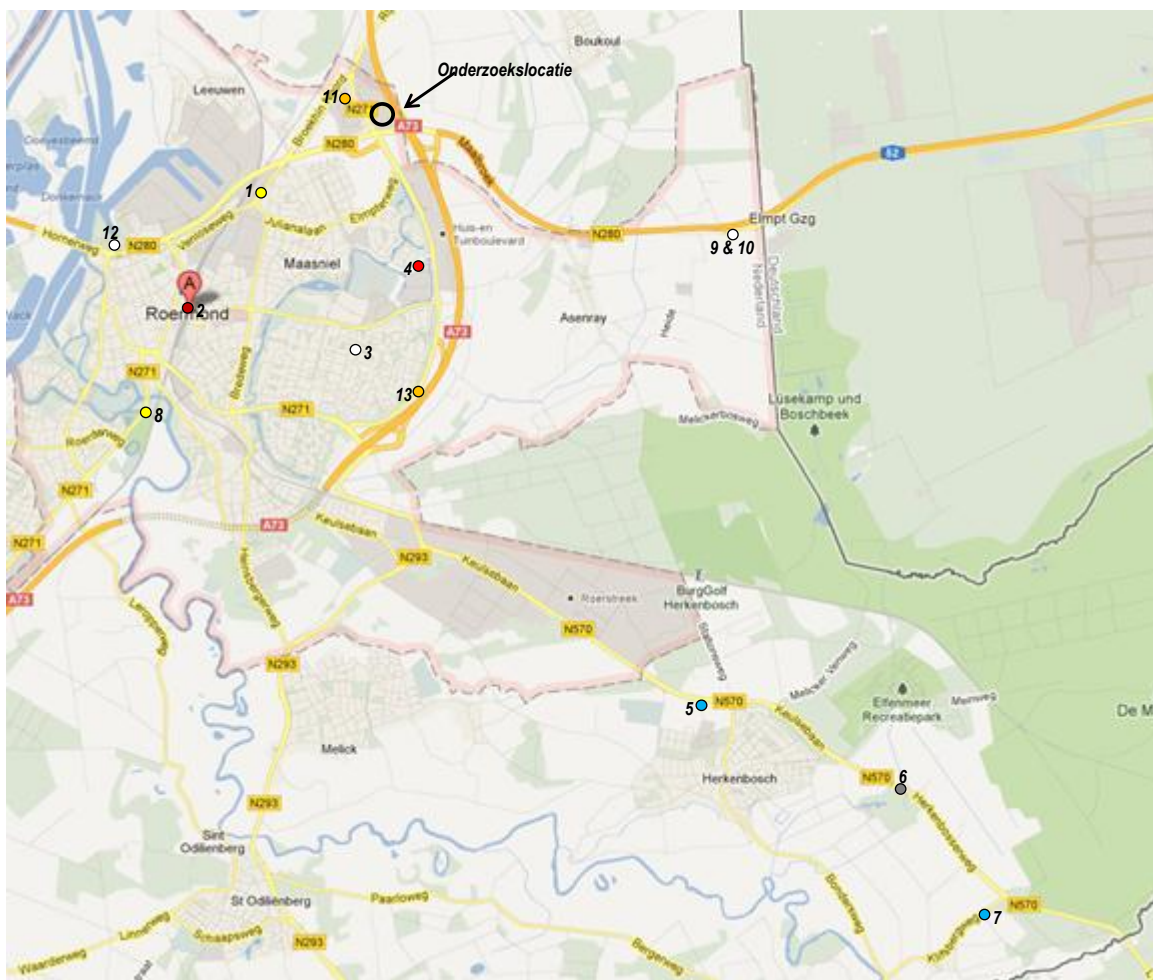
Aan de westzijde van Roermond ligt aan de noordkant van de Wilhelminasingel (N280) Esso station 'Maasbrug'. Het station ligt nabij de westelijke ontsluiting van het DOC op de N280 en heeft een groot voorterrein met 5 dubbelzijdige pompeilanden, waarvan 2 voor vrachtverkeer. Ook hier is de verkoop van LPG inmiddels gestaakt. Het tankstation heeft een grote shop en een carwash roll over en is 24/7 geopend. De locatie is slechts vanuit één rijrichting bereikbaar (richting A2 Weert/Eindhoven). De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 4 kilometer. Rijmar heeft actie richting de gemeente genomen om toestemming te verkrijgen voor het verplaatsen van het tankstation aan de Maasbrug naar de locatie Hornerweg 2, in het verlengde van de loc

13. Total 'Hoogvonderen' aan de A73 westzijde bij Roermond (nieuw)

Aan de westzijde van de A73 bij Roermond ligt een nieuw Total tankstation 'Hoogvonderen' dat in juni 2011 geopend is. Het station ligt op 600 meter van beide op- en afritten 19 en 20 van de rijksweg A73. Het voorterrein telt 3 dubbelzijdige pompeilanden met 6 opstelplaatsen voor kleine wagens inclusief LPG en 2 opstelplaatsen voor vrachtverkeer inclusief AdBlue. Het tankstation heeft een grote shop inclusief mini-bakery en is 24/7 geopend. De locatie is goed zichtbaar en goed bereikbaar. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt circa 3,4 kilometer.



Foto 4 Total "Hoogvonderen", A73 Bron: www.tankpro.nl



Kaart 3 Spreiding tankstations onderzocht marktgebied

3.2 Nieuwe ontwikkelingen

De infrastructuur rondom Roermond is ingrijpend veranderd door de aanleg van de A73, de N280-oost en de Oosttangent. Aan de nieuwe A73 worden twee verzorgingsplaatsen inclusief een verkooppunt voor motorbrandstoffen gerealiseerd, welke met name een functie zullen vervullen voor het doorgaande verkeer. Voor zover bekend is de oostzijde toegewezen aan Q8 (verzorgingsplaats Spik inclusief AC restaurant). Total (verzorgingsplaats Hoogvonderen) is inmiddels gerealiseerd (zie paragraaf 3.1, ad 13).

4. SAMENVATTING DEMOGRAFISCHE & ECONOMISCHE GEGEVENS

Roermond is van oudsher een centrumstad met een sterk accent op handel en dienstverlening. Het voorzieningenpeil is goed ontwikkeld en afgestemd op de centrumfunctie. Naast een hoogwaardige koopstad is Roermond het primaire werkgelegenheidscentrum in de regio. De binnenstad heeft zich ontwikkeld tot een hoogwaardig economisch en cultureel centrum met een bovenregionale uitstraling.

4.1 Demografische en economische gegevens

De gemeente Roermond telde op 1 januari 2012 56.183 inwoners verdeeld over 26.280 huishoudens. Het gemiddeld aantal inwoners per huishouden bedroeg op 1 januari 2012 2,13. Volgens de E'til bevolkingsprognoses zou het aantal inwoners in Roermond in 2020 58.270 bedragen en het aantal huishoudens 28.090, ofwel gemiddeld 2,07 inwoners per particulier huishouden. Daarmee wordt de trend van kleiner wordende huishoudens doorgezet.

4.1.1 Sociaal economische verkenning 2011

Jaarlijks verzamelt en monitort E'til de sociaal- en ruimtelijk-economische kerncijfers over de gemeente Roermond. Onderstaand een samenvatting van de gemeentelijke rapportage die betrekking heeft op de situatie anno 2011.

Bevolking

In tegenstelling tot grote delen van Limburg, is er in Roermond nog steeds sprake van bevolkingsgroei. Dit is toe te schrijven aan een positief geboortesaldo, maar vooral aan een positief migratiesaldo. De positieve natuurlijke aanwas is terug te zien in het relatief grote aantal kinderen onder de tien en is een gevolg van het relatief grote aantal 25-40-jarigen, de leeftijdsklasse waarin de meeste gezinnen kinderen krijgen. De bevolkingsgroei vindt vooral plaats in de wijken Centrum, Herten en Roermond-Oost.

Beroepsbevolking

Mede doordat het aantal 15-64-jarige inwoners van Roermond (de potentiële beroepsbevolking) toeneemt, neemt ook de beroepsbevolking toe. De groeiende bevolking is hiervoor niet de enige verklaring, ook de participatiegraad is de afgelopen jaren toegenomen, van 66,3% in 2005 tot 68,5% in 2011. Roermond heeft (net als de rest van Limburg) op dit gebied nog een inhaalslag te maken: de participatie ligt ook in 2011 nog onder het landelijk gemiddelde van 70,6%.

Historisch was de werkloosheid in Roermond relatief hoog. Zo lag de werkloosheid in 2005 nog bijna vijf procentpunten boven het Limburgs gemiddelde. De afgelopen jaren is de werkloosheid in Roermond echter fors afgenomen. In 2010 lag de werkloosheid voor het eerst zelfs onder het Limburgs gemiddelde. Ook tijdens de recente economische crisis is de werkloosheid in Roermond afgenomen, terwijl er elders juist sprake was van een toename.

Economische structuur

Roermond bekleedt als centrumgemeente een belangrijke positie in de regionale werkgelegenheid. De ontwikkelingen in de economische structuur dienen in 2010 in het licht van de economische crisis gezien te worden. Deze is in het derde kwartaal van 2008 begonnen en heeft ook zijn weerslag op de jaren erna gehad. In 2010 was er sprake van voorzichtig herstel. Dit herstel is echter nog broos en kan ook op korte termijn weer omslaan in neergang.

Ondanks de economische crisis is de werkgelegenheid in Roermond tussen 2009 en 2010 (peildatum 1 april) nog licht toegenomen tot 34.940 werkzame personen. Deze toename van 130 arbeidsplaatsen was wel minder groot dan voorgaande jaren. De relatief grootste groei was in de sectoren „cultuur sport en recreatie” en „informatie en communicatie”. Ook in de sector gezondheids- en welzijnszorg groeide (net als elders in Limburg) het aantal arbeidsplaatsen. Deze sector is in termen van werkgelegenheid de grootste van Roermond en ook de twee grootste werkgevers van Roermond zijn hierin actief.

Binnen de gemeentegrenzen zijn er enkele verschillen in werkgelegenheidsontwikkeling, zo neemt de werkgelegenheid in de binnenstad en de buurten Tegelarijeveld/Broekhin, Merum en Rijksweg (Herten) flink toe, terwijl er in Vrijveld en Martin Giessen-Bosstraat sprake is van een forse afname. Ook tussen de vestigingsmilieus zijn er verschillen: op de stedelijke dienstenterreinen is er sprake van een grote werkgelegenheidstoename, in de winkelgebieden is er een bescheiden groei en op de bedrijventerreinen een kleine afname.

De groei van de werkgelegenheid komt doordat er meer oprichtingen dan opheffingen van bedrijfsvestigingen zijn geweest, er meer nieuwe vestigingen dan vertrekkende vestigingen waren, en er werkgelegenheidsgroei bij bestaande vestigingen was. Er waren meer vestigingen die een werkgelegenheidsafname dan een –toename kenden. Toch is per saldo de werkgelegenheid bij bestaande bedrijfsvestigingen toegenomen, doordat de groeiers meer groeiden dan dat er afname was bij de andere vestigingen.

Roermond heeft binnen de regio een belangrijke positie als centrum van werkgelegenheid. Het aantal arbeidsplaatsen binnen de gemeentegrenzen overstijgt het daadwerkelijk aantal werkende Roermondse mensen. Dit komt door de grote inkomende pendelstroom. Meer dan de helft van de arbeidsplaatsen in Roermond wordt ingenomen door mensen die niet in de gemeente wonen.

Detailhandel en toerisme

Een sector die in Roermond veel aandacht verdient, is de detailhandel. Mede door enkele retail locaties met enkele bovenregionale aantrekkingskracht is deze sector in aantallen vestigingen de grootste van Roermond en in werkgelegenheid de derde sector, na de gezondheids- en welzijnszorg en de industrie. Ook het afgelopen jaar zijn de vestigingen, werkgelegenheid en winkelvloeroppervlakte alle toegenomen in Roermond.

Midden-Limburg heeft een gevarieerd toeristisch profiel. Roermond maakt hier als centrumstad binnen de regio een belangrijk deel van uit. Afgelopen jaar is het aantal (direct) aan toerisme gerelateerde bedrijfsvestigingen in Roermond toegenomen. Mede hierdoor is het aantal hotelkamers en –bedden toegenomen en ook het verkoopoppervlakte in de drankensector, hotelsector en (vooral) fast service sector. Ondanks deze toenames is de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve beroepen nagenoeg gelijk gebleven (al is hierbij de seizoenswerkgelegenheid niet meegenomen). Ook de detailhandel kende een groei in vestigingen, werkgelegenheid en winkelvloeroppervlakte.

Stedelijke ontwikkeling

Passend bij de rol als centrumgemeente heeft Roermond ook enkele werklocaties van bovengemeentelijk en zelfs bovenregionaal belang. Het gaat hierbij om bedrijventerreinen, kantorenparken en bijzondere retail locaties. In 2010 was er een relatief beperkte uitgifte van nieuwe werklocaties (3,3 hectare). Deze uitgifte vond uitsluitend op bedrijventerreinen plaats en was lager dan in de jaren 2009 en 2007, toen er veel nieuwe retail locaties beschikbaar kwamen. Op 1 januari 2011 was er nog ruim 64 hectare beschikbaar voor uitgifte, waarvan 28 hectare terstond.

De relatief beperkte uitgifte van werklocaties ging gepaard met een afname van het aanbod aan (bestaand) bedrijfsonroerend goed, zowel in aantal objecten als in oppervlakte. De meeste transacties waren er bij de winkelpanden, waarvan het aanbod dan ook het meeste afnam. Dit hangt samen met de die in de recente jaren beschikbaar zijn gekomen. Het past ook geheel in het plaatje van Roermond als aantrekkelijke winkelstad.

Doordat er de afgelopen jaren een relatief groot aantal m² aan winkels in Roermond is opgenomen, is de totale benutte winkelvloeroppervlakte (WVO) tussen 2009 en 2010 ook toegenomen, namelijk met 1% tot 211.446 m² (peildatum 1 april 2010). Hiermee nam de hoeveelheid WVO per saldo meer toe dan het aantal vestigingen. Dit betekent dat de winkels gemiddeld groter zijn geworden, hetgeen goed verklaarbaar is door de komst van de grootschalige aan de stadsrand.

Woningmarkt

Naast de commerciële kant van de stedelijke ontwikkeling is er ook de woningmarkt. Het aantal inwoners (en daarmee het aantal huishoudens) groeit in Roermond. De woningvoorraadbehoefte neemt daardoor ook nog steeds toe, waardoor er nog voldoende vraag is naar nieuwbouwwoningen.

4.2 Bedrijventerrein Oosttangent

Het plangebied van bestemmingsplan bedrijventerrein Oosttangent ligt ten zuidoosten van de stad Roermond en wordt aan de noordoostzijde begrensd door het bedrijventerrein Roerstreek-Noord en aan de zuidwestzijde door de Oude Keulsebaan. In het zuidoosten vormt de N293 (Oosttangent) de grens. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van nieuw bedrijventerrein mogelijk.

De gemeenteraad van Roermond heeft in zijn vergadering van 18 december 2008 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosttangent vastgesteld. Het plan is gewijzigd vastgesteld.

Bedrijventerrein Oosttangent zal samen met het traditionele bedrijventerrein Roerstreek-Noord en bedrijventerrein Roerstreek-Zuid een groot bedrijvenpark vormen aan de oostzijde van Roermond. Het terrein zal direct gelegen zijn aan de Oosttangent (N293) en de toe-/afrit naar de thans geopende A73. De oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt in totaal circa 13 ha.

Het terrein is direct gelegen naast de N293 (Oosttangent), een directe verbinding tussen het bedrijvenpark Roerstreek, de N570 richting Duitsland en de A73, zodat het terrein prima ontsloten is naar het (internationale) snelwegennet. Het terrein is ingepland in het zuidwest kwadrant van de kruising N280/A73/N293 en ligt daarmee op geringe afstand van de onderzoekslocatie.



Afbeelding 2 Impressie bedrijventerrein Oosttangent

Bron: Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg

4.3 Huis en Tuin Boulevard St. Wirosingel

Tussen de St. Wirosingel en de nieuwe Rijksweg A73-Zuid is een nieuwe en grootschalige winkelcluster, de 'Huis en Tuin Boulevard' gebouwd. Deze is gerealiseerd ten noorden en zuiden van de bestaande Intratuin Roermond.

Het winkelconcept van het nieuwe cluster heeft als thema's: 'Huis en Tuin'. Naast de grote uitbreiding van Intratuin zijn er ook winkels van Gamma, Praxis Megastore, Leen Bakker, Kwantum, Lidl en Aldi te vinden. Het is de bedoeling dat het nieuwe themacluster doelgerichte bezoekers trekt en zich daardoor onderscheidt van de bestaande winkelgebieden binnen de gemeente Roermond. De hele Huis- en Tuinboulevard bestaat uit ca. 40.000 m² winkels, 1350 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid (Intratuin). De verwachting is dat de boulevard jaarlijks circa 2,6 miljoen bezoekers zal trekken.



Afbeelding 3 Impressie Huis- en tuinboulevard langs A73

Bron: gemeente Roermond

5. SAMENVATTING VERKEER EN INFRASTRUCTUUR REGIO ROERMOND

Roermond is samen met Venlo strategisch gelegen op de oost-west-corridor tussen Randstad/ Antwerpen/ Brabantse steden en Rijn/ Ruhr-gebied en de noord-zuid-corridor KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) en MHAL (Maastricht-Hasselt-Aken-Luik). Op een lager schaalniveau is Roermond gelegen in de nabijheid van gebieden met specifieke kwaliteiten op het gebied van natuur (Meinweg, Maas-Swalm-Nette), toerisme (Maasplassen) en bedrijvigheid (Venlo, Eindhoven, Zuid-Limburg, Mönchengladbach). De afgelopen jaren is de bereikbaarheid van Roermond sterk verbeterd door met name aanleg van autosnelwegen. De ligging van Roermond geeft mogelijkheden voor (verdere) ontwikkeling van bovenregionale bedrijvigheid en werkgelegenheid, toeristische voorzieningen gekoppeld aan Maasplassen, diensten en kantoren (nabij station) en het centrum (cultuurhistorie en winkelen).

Het wegennet in en rond Roermond is de afgelopen jaren grondig verbeterd. De belangrijkste wijziging vormt de aanleg van de A73, de snelwegverbinding Venlo – Roermond – A2 en met een directe verbinding naar Duitsland (N280 – BAB52 richting Mönchengladbach).

5.1 Samenvatting ontwikkelingen infrastructuur rondom Roermond

De omringende steden zullen zich meer en meer tot een stedelijk netwerk ontwikkelen, hetgeen inhoudt dat steden voor wat betreft hun functioneren een groter gebied beslaan dan het traditionele stadsgewest. Door toenemende mobiliteit en schaalvergroting zullen afhankelijkheden tussen steden ontstaan op een hoger schaalniveau. De versterking van de economische structuur vindt plaats door verbetering van de infrastructuur: A73-zuid, A68 (N280-oost), oosttangent (N293), verdubbeling spoorlijn Roermond-Venlo en verbetering van de Maasroute. In deze paragraaf worden de belangrijkste infrastructurele ontwikkelingen rondom Roermond nader toegelicht.

De N280-Oost

De N280-Oost ligt oostelijk van Roermond en vormt een verbinding tussen het Nederlandse en Duitse wegennet. De N280-Oost verbindt de Rijksweg A73-Zuid met de in Duitsland gelegen Bundesautobahn A52 (BAB 52). Daarmee vormt de N280-Oost een schakel in het zogenaamde Trans-Europees netwerk. Dit netwerk vormt de verbinding tussen de diverse Europese landen, waardoor de bereikbaarheid verbetert. Het is van belang dat Noord- en Midden-Limburg vanuit Duitsland beter bereikbaar worden. De toenemende betekenis van Roermond als regionaal centrum voor verzorging, werkgelegenheid, diensten en recreatie kan hierdoor verder worden uitgebouwd.

Eind 2007 is de N280-oost, het gedeelte tussen Roermond en de Duitse grens opengesteld voor het verkeer. Hiermee is een groot knelpunt ten oosten van Roermond aangepakt. De A52 tussen de grens en de aansluiting Elmt is op 18 mei 2009 volledig opengesteld voor verkeer. Tot aan Baexem is de N280 nu een autoweg met twee rijstroken per rijrichting.

De N280-Oost buigt bij de Rijksweg A73-Zuid af richting de N68. Vervolgens volgt het tracé de voormalige ligging van de N68 en (een deel) van de Duitse B 230. De N280-Oost heeft twee rijstroken per rijrichting met een maximumsnelheid van 100 km/u en is gesloten voor langzaam verkeer. Aan de westkant sluit het wegdeel aan op de reeds bestaande N280. Aan de oostkant vormt de Duitse BAB 52 de verdere verbinding. De N280-oost is circa 3 kilometer lang.



Kaart 4 Tracé N280-Oost

De N280 – wegvak Roermond

Voor het gedeelte van de N280 ter hoogte van Roermond bestaan herinrichtingsplannen. Ter hoogte van de kruispunten Hatzenboer, Buitenop en Mijnheerkensweg worden het lokaal en doorgaand verkeer ontvlochten. Het doorgaand verkeer wordt ongelijkvloers afgewikkeld over 2x1 rijstroken met een snelheid van 80 km/u. Het lokale verkeer wordt afgewikkeld over parallelbanen en met verkeerslichten aangesloten op het onderliggend wegennet.

Verkeer dat in Roermond een bestemming heeft moet al voor Hatzenboer of Mijnheerkensweg voor de parallelrijbaan kiezen. Als onderdeel hiervan wordt ook het wegprofiel op de Maasbrug aangepast. Het huidige 2x2 profiel met vrijliggende fietspaden wordt vervangen door 2x1 met enkelstrooks parallelwegen en vrijliggende fietspaden.

De N280-West

Nadat de aanleg van de A73, de BAB52, de N293 en de N280-oost is voltooid, vormt de verbinding van Roermond naar het westen, de N280-west, zowel in als buiten de stad nog steeds een groot knelpunt. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van Roermond als bedrijvenstad en koopcentrum verkleind. Nu is de N280 nog een gewone provinciale tweebaansweg. Als het aan de provincie ligt wordt de N280 tussen Roermond en Weert in de toekomst verbreed tot regionale autoweg. De gemeente Roermond wil er ook snel werk van maken. Zo snel zelfs dat de gemeente heeft verzocht het Roermondse deel los te koppelen van de rest van de N280. De provincie heeft een pakket maatregelen voor een betere doorstroming op de N280 tussen Weert en Duitsland dat in totaal 104 miljoen euro gaat kosten. De N280-oost tussen Roermond en de Duitse grens is in 2007 al opengesteld, het stukje tussen de grens en de BAB 52 (Elmpt) is in mei 2009 geopend. In Roermond komt een viaduct bij de kruising Mijnheerkensweg, Buitenop krijgt vernieuwde op en afritten zodat verkeerslichten kunnen verdwijnen en het tankstation (Esso) zal mogelijk via de achterzijde worden ontsloten. Verder verdwijnen de verkeerslichten bij Hatzenboer en zal de Maasbrug worden verbreed. Een fietspad zal worden verwijderd en de ruimte maakt plaats voor bredere banen, een middengeleider en een rijstrook voor langzaam verkeer. Leudal wil wachten met de opwaardering tot duidelijk is hoe de verkeersstromen zich gaan ontwikkelen na de complete openstelling van de A73. Volgens Leudal ontwikkelen er zich pas knelpunten op de N280 in 2020. Inwoners van kernen als Heythuysen en Baexem voeren zelfs protest tegen de vernieuwde N280. Zij willen liever een heropening van het treinstation waar ieder uur een stoptrein komt.

5.2 Visie verkeer en vervoer na 2015

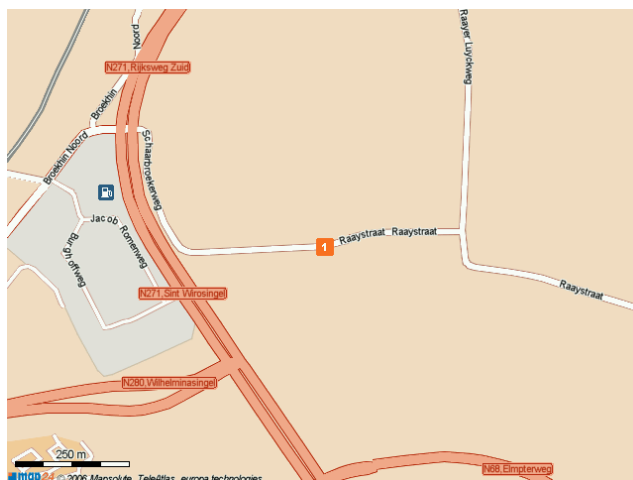
In de visie over ontwikkelingen die zich na 2015 kunnen voordoen, zoals ook verwoord in de Structuurvisie Roermond, wordt in het Verkeers- en vervoersplan onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling in westelijke, noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting van de gemeente. De ontwikkelingen in deze paragraaf betreffen een samenvatting van zowel de Structuurvisie Roermond als het Verkeers- en vervoersplan.

Noordzijde Roermond

Na 2015 wordt fase 3 van de Structuurvisie Roermond geïntroduceerd. Hierin wordt onder meer voorgesteld de N280 te verleggen in noordelijke richting. Gestreefd wordt naar een verbetering van de N280 in westelijke richting tot aan de aansluiting met de A2. Met de komst van het DOC en de wens om op het gebied van werkgelegenheid, recreatie en wonen uit te breiden, wordt de barrièrewerking van de N280 groter en krijgt de weg te veel verkeer te verwerken. Het voorstel is om voor de N280 een alternatieve route in noordelijke richting aan te leggen en de N280 te ontlasten. Dit punt staat binnen de gemeente echter niet hoog op de agenda.

5.3 Verkeersonderzoek Retailpark Roermond

Het Retailpark Roermond ligt tussen de St. Wirosingel ter hoogte van de Schaarbroekerweg en de rijksweg A73 in het noordwest kwadrant van de aansluiting N280 en A73. In opdracht van Retailpark Roermond BV is een voorbereidende studie verricht naar de toename van de verkeersstromen als gevolg van de realisering van het Retailpark op de omliggende wegen St. Wirosingel en de N280 met de daarbij behorende kruispunten St. Wirosingel/ Schaarbroekerweg, St. Wirosingel/ op- en afrit naar de N280 en de N280/ op- en afrit. Daarbij is uitgegaan van de verwachting dat het Retailpark 7.000 voertuigbewegingen per etmaal gaat genereren.



Kaart 5 Plangebied Retailpark

Overzicht verkeersprognoses Arcadis, rapport IBZH

Wegvak	VI zonder Retailpark	VI met Retailpark
	2015	2015
N280 west	39.400	42.450
N280 oost	34.250	36.900
Op-afrit N280 – St. Wiro	16.100	17.300
St. Wiro Zuid	18.600	20.000
St. Wiro Midden	10.000	17.550
St. Wiro Noord	11.740	12.650
Schaarbroekerweg	7.600	8.200
Broekhin noord	6.650	7.150

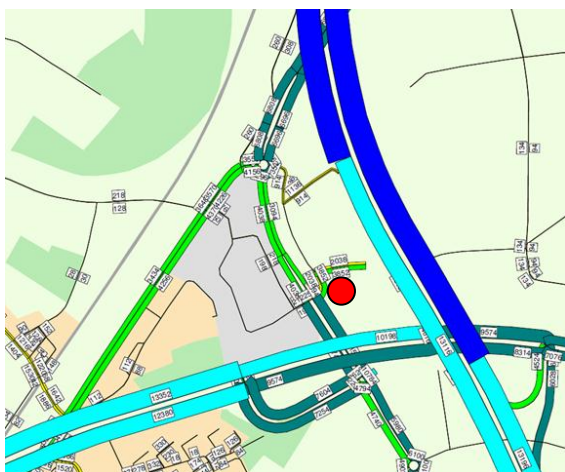
Tabel 2 Overzicht verkeersprognoses Arcadis

Bron: IBZH

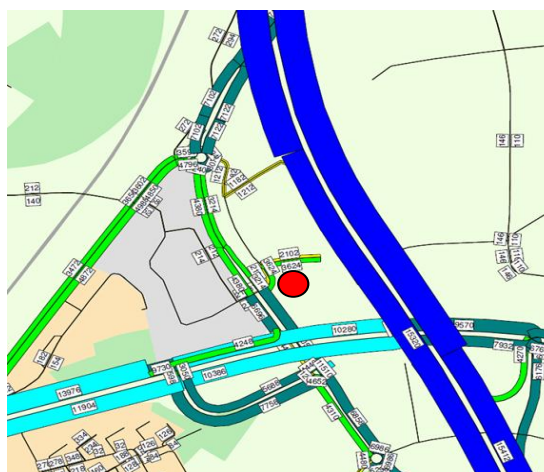
IBZH heeft op basis van de verkeersprognoses in tabel 2 de verkeersafwikkeling op de kruispunten St. Wirosingel/ Schaarbroekerweg, St. Wirosingel/ op-afrit naar N280 en N280/ op-afrit nader geanalyseerd. In de modelberekening van Arcadis (tekening etmaalintensiteiten na toevoeging van het Retailpark) telt de St. Wirosingel ter hoogte van de aansluiting van de onderzoekslocatie op het Retailpark naar verwachting gemiddeld 16.317 motorvoertuigen per etmaal, waarvan naar verwachting gemiddeld 7.674 motorvoertuigen per etmaal in noordelijke rijrichting rijden en 8.643 motorvoertuigen in zuidelijke rijrichting.

Verkeerstellingen 2010 en verkeersprognoses 2020

Onderstaande kaarten 6 en 7 (vergroting in Bijlage II) betreffen de verkeersintensiteiten 2011 en verkeersprognoses 2020, afkomstig van het DHV.



Kaart 6 Etmaalintensiteiten 2011 Retailpark e.o.
Bron: DHV



Kaart 7 Etmaalprognoses 2020 Retailpark e.o.
Bron: DHV

Kaart 7 laat een forse groei in het verkeersaanbod op met name de A73 en de N280 zien ter hoogte van het Retailpark, maar ook op de aanvoerweg naar het Retailpark tussen de N280 en de Schaarbroekerweg.

5.3.1 Verkeersgegevens Retailpark Roermond

Inmiddels is het Retailpark Roermond bijna 2 jaar geleden geopend en zijn telgegevens beschikbaar van de noord- en zuidingang van het Retailpark Roermond. Tabel 3 geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten op de beide entreewegen noord en zuid van het Retailpark eind 2009.

Dag/week etmaal	11-2009			12-2009		
	Zuid	Noord	Totaal	Zuid	Noord	Totaal
Maandag	3.057	697	3.754	3.428	606	4.034
Dinsdag	2.955	702	3.657	3.574	543	4.117
Woensdag	3.140	723	3.863	3.887	635	4.522
Donderdag	3.665	818	4.483	3.901	592	4.493
Vrijdag	3.725	867	4.592	3.438	573	4.011
Zaterdag	4.560	970	5.530	5.036	837	5.873
Zondag	5.231	998	6.229	4.953	810	5.763
Werkdag	3.308	761	4.069	3.646	590	4.236
Weekdag	3.762	825	4.587	4.031	657	4.688

Tabel 3 Overzicht verkeerstellingen entree noord & zuid Retailpark Roermond

Bron: gemeente Roermond

Op basis van de beschikbare telgegevens mag geconcludeerd worden dat de zaterdag en zondag de drukst bezochte dagen op het Retailpark Roermond zijn. Wanneer de cijfers per gemiddelde weekdag doorgerekend worden naar aantal bezoekers per jaar, waarbij uitgegaan wordt van gemiddeld 1,5 bezoeker per motorvoertuig, dan bedraagt het totaal aantal bezoekers op jaarbasis circa 2,5 miljoen.

Met de realisatie van het Mobility Park en het Outdoor Center zal het verkeersaanbod op de entreewegen van het Retailpark Roermond verder toenemen. Ook de ontwikkelingen in de directe omgeving langs de St. Wirosingel (Oosttangent en Huis en Tuin Boulevard) zullen van invloed zijn op de verkeersintensiteiten ter hoogte van het Retailpark Roermond.

5.3.2 Ontsluiting Mobility Park (DHV, 2012)

De belangrijkste aan- en afvoerwegen voor het verkeer van en naar het Mobility Park zijn de St. Wirosingel, de N280 en de A73. Uit tellingen van de gemeente Roermond is gebleken dat zondagmiddag het drukste piek uur is voor het Retailpark. Naar verwachting zal dit ook gaan gelden voor het Mobility Park en de onderzoekslocatie en is dit gegeven in de verkeerskundige onderbouwing van DHV dan ook als maatgevende periode gehanteerd. Deze periode komt overeen met berekende weekendmiddagspits (het drukste uur op zondagmiddag).

De gecombineerde in- en uitgang van het Mobility Park komt uit op de Schaarbroekerweg. De gemiddelde zondagmiddagpiek van de Schaarbroekerweg Zuid ligt in 2012 op ca. 835 motorvoertuigen per uur (mvt/u). Dit is inclusief het verkeer van en naar de extra parkeerplaats als ook naar de KFC, aangezien deze in 2011 geopend is.

In de huidige situatie ligt de in- en uitgang van het Retailpark aan de westzijde. Hierdoor is het op de T-splitsing ter hoogte van de uitgang van het Mobility Park rustiger, maar de verderop gelegen T-splitsing in de Schaarbroekerweg drukker. Verkeer vanaf het Mobility Park (inclusief onderzoekslocatie) moet voorrang geven aan zowel de aankomende als de weggrijdende stroom naar het Retailpark. Berekeningen uit het DHV onderzoek hebben aangetoond dat de wachttijd voor links afslaand verkeer vanaf het Mobility Park daarmee oploopt tot boven de acceptabele grens van 20 seconden, hetgeen – zeker tijdens genoemde spitsuren - een negatief effect kan hebben op de afzet motorbrandstoffen en in mindere mate ook het aantal wassingen.

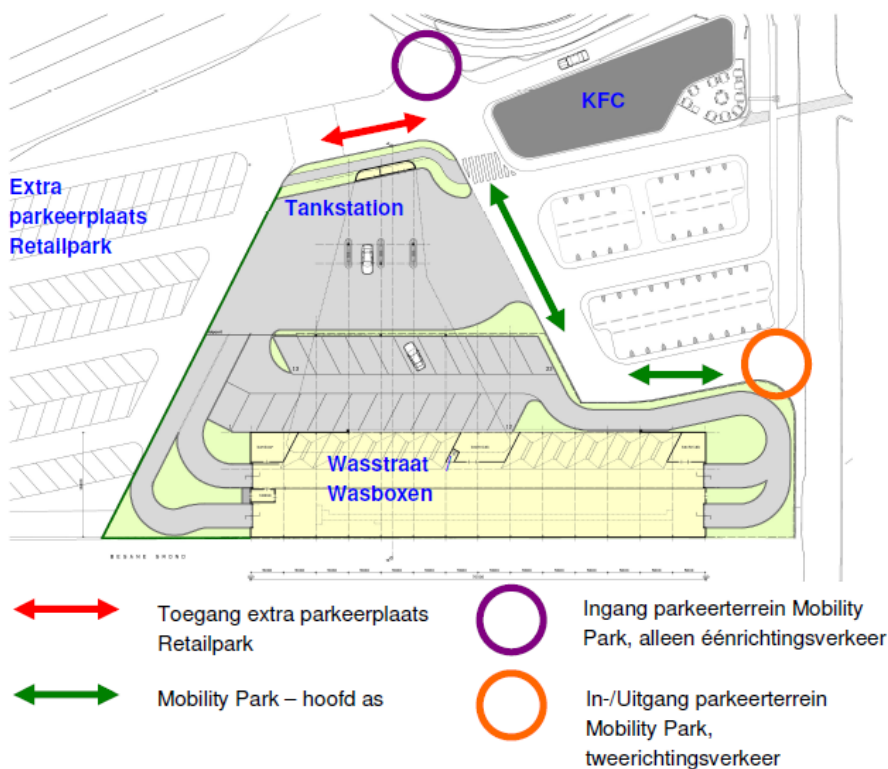
6. VOLUMEPOTENTIEEL MOTORBRANDSTOFFEN

Op basis van de verzamelde informatie is voor de onderzoekslocatie een volumepotentieelberekening gemaakt. Een opmerking vooraf dient geplaatst te worden over de nauwkeurigheid van het volumepotentieel. Dat betreft in het algemeen het pompprijsniveau van de diverse motorbrandstoffen in de regio en in Duitsland. De prijsverschillen tussen beide landen in relatie tot de afstand van de grens, hebben zulke hoge schommelingen in het volume motorbrandstoffen tot gevolg, dat een nauwkeurige prognose pas mogelijk is, wanneer de harmonisatiewet is ingetreden. Tot die tijd blijven veelal grote schommelingen in het volume aanwezig, hetgeen ook op te merken is bij de diverse concurrenten waarvan gegevens bekend zijn.

6.1 Volumepotentieelberekening onderzoekslocatie

Ten opzichte van het onderzoek van Bureau Star Line uit 2010 heeft een wijziging plaatsgevonden in het aanbod van motorbrandstoffen. Waar in de prognose van 2010 nog rekening werd gehouden met eventuele verkoop van LPG, is de verkoop van dit product op de onderzoekslocatie in de prognose 2012 definitief komen te vervallen.

Daarnaast is de aanwezigheid van een grote shop komen te vervallen en zal het tankstation onbemand geëxploiteerd worden.



Afbeelding 4 Terreinindeling onderzoekslocatie Mobility Park, Bron: DHV

In de volumepotentieelberekening van de onderzoekslocatie wordt uitgegaan van een onbemand tankstation. Het prijsniveau op de onderzoekslocatie is daarbij in de berekening vergelijkbaar met de huidige Rijmar locatie in Roermond en daarmee gemiddeld ten opzichte van de plaatselijke concurrenten (zie hoofdstuk 3.1).

Volumepotentieel op basis van actueel verkeersaanbod Retailpark Roermond

Wanneer uitsluitend naar het verkeersaanbod op beide entreewegen naar het Retailpark Roermond (noord en zuid) gekeken wordt en uitgegaan wordt van een gemiddelde tankbeurt van 30 liter per personenwagen, dan passeert op basis van de huidige cijfers jaarlijks 51 miljoen aan potentiële liters motorbrandstof langs de onderzoekslocatie. Bij een fictieve inname van 5% op de onderzoekslocatie, zou dat dus resulteren in 2,5 miljoen liter afzet motorbrandstoffen per jaar en bij 10% zou dat ruim 5 miljoen liter op jaarbasis zijn.

In de berekening van het volumepotentieel voor de onderzoekslocatie is ervan uitgegaan dat conform de situatietekening van het Mobility Park Roermond de onderzoekslocatie wordt ontsloten op de Schaarbroekerweg gevolgd door een volledige aansluiting op de St. Wirosingel. Daarnaast is er in de berekening van het volumepotentieel motorbrandstoffen vanuit gegaan dat het verkeersaanbod ter hoogte van de onderzoekslocatie en na realisatie van het Retailpark Roermond 16.317 motorvoertuigen per etmaal op de St. Wirosingel bedraagt. Daarbij dient de automobilist wel van de St. Wirosingel af te rijden richting Retailpark Roermond en/of Mobility Park teneinde de onderzoekslocatie te kunnen bereiken. Om die reden is in de berekening ervan uitgegaan dat de verwijzingen naar de onderzoekslocatie en het Mobility Park goed zichtbaar en tijdig aangegeven worden vanuit beide rijrichtingen op de St. Wirosingel.

Door de sterk aantrekkende werking van het Retailpark Roermond en de gunstige ligging langs en nabij de hoofdinfrastructuur van Roermond, is voor de berekening van het volumepotentieel geen specifiek verzorgingsgebied afgebakend en in principe rekening gehouden met heel Roermond en wijde omgeving. Daarbij heeft een kleine aanpassing plaatsgevonden op de verhouding benzine en diesel, gelet op prijsverschillen tussen beide landen. Hoewel dit uit de modelberekeningen niet tot uiting komt, is het niet uitgesloten dat in de huidige situatie het dieselaandeel hoger uitkomt dan het benzineandeel. De onderlinge prijsconcurrentie is de dieselsector daarentegen is echter ook fors toegenomen in de afgelopen jaren, dus vandaar dat toch de hieronder gepresenteerde verdeling wordt aangehouden.

Gefundeerd op de verzamelde gegevens, komt Bureau Star Line uit op het volumepotentieel voor de onderzoekslocatie in tabel 4.

Volumeprognose tanklocatie motorbrandstoffen Retailpark Roermond

	Volumepotentieel
Benzine	1.900.339
Diesel	1.584.063
	----- +
Totaal	3.544.402 liter

Tabel 4 Volumeprognose onderzoekslocatie Retailpark Roermond

100% liters per jaar

Het volumepotentieel van 3,5 miljoen liter op jaarbasis zal - gezien het hoge verkeersaantrekkende karakter van het zowel het Retailpark als haar directe omgeving alsmede de futuristische uitstraling van het gehele project - naar verwachting uit heel Roermond en omstreken gehaald kunnen worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat de meest nabij gelegen Total locatie aan de St. Wirosingel grotendeels een andere doelgroep bedient dan het verkeer dat via de St. Wirosingel van en naar het Retailpark Roermond rijdt. Ook het nabij gelegen Texaco station aan de St. Wirosingel, dat ten zuiden van de aansluiting N280 ligt, bedient hoofdzakelijk een andere doelgroep dan het verkeer van en naar het Retailpark Roermond.

De volume-inschattingen van Bureau Star Line zijn ten eerste gebaseerd op ruime ervaring en kennis van Rijmar BV van de lokale markt in Roermond en ten tweede op jarenlange kennis en ervaring met tankstations elders in het land, waarbij onder meer rekening is gehouden met de ligging van een locatie, prijsconcurrentie, het merk en de uitstraling alsmede de grootte van het tankstation inclusief het aantal opstelplaatsen en aanvullende service aspecten zoals een wasstraat en een shop. Naar verwachting vloeit thans relatief veel particulier volume motorbrandstoffen (benzines) weg naar tankstations in het grensgebied en tankstations in Duitsland. Ook Duitse automobilisten zullen voornamelijk in Duitsland tanken, maar behoren wel ook tot de bezoekers van het Retailpark Roermond.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Gelet op de grote en inmiddels bewezen verkeersaantrekkende werking van het Retailpark Roermond, mag geconcludeerd worden dat de ligging van de onderzoekslocatie zeer gunstig is voor het bereik van de particuliere markt. De onderzoekslocatie kan op basis van de beschikbare gegevens in de huidige benzine- en dieselmarkt ruim 3,5 miljoen liter genereren. Daarbij dient ook hier wel rekening gehouden te worden met de mogelijk grote schommelingen in het volume op het moment dat de prijsverschillen met Duitsland wijzigen. Te meer omdat het Retailpark Roermond ook veel Duitse bezoekers trekt.

Cruciaal voor de haalbaarheid van de onderzoekslocatie is wel de lay out, zichtbaarheid en bereikbaarheid van het Mobility Park Roermond. De interne zichtbaarheid en bereikbaarheid op het Mobility Park Roermond zijn goed. Deze neemt echter af naarmate de afstand tot de onderzoekslocatie groter wordt. Mede gelet op het grote verkeersaanbod ter hoogte van het Retailpark Roermond en de hoeveelheid verkeersstromen ter plaatse, is voldoende vooraanduiding van de onderzoekslocatie langs de hoofdverkeersroutes in combinatie met de juiste bewegwijzering op het Retailpark Roermond dan ook essentieel voor een optimale bereikbaarheid van de onderzoekslocatie. Hier is in de volumeprognose rekening mee gehouden.

Met het vervallen van de LPG optie op de onderzoekslocatie, concludeert Bureau Star Line tot slot dat het aanbod in LPG verkooppunten binnen Roermond daarmee erg schaars geworden is. LPG-tankers worden nu gedwongen richting de rijksweg te rijden of richting Shell in het zuidelijk deel van Roermond. Bureau Star Line adviseert dan ook nieuwe LPG locaties in het noordelijk deel van Roermond te zoeken. Mogelijk komt de eventuele verplaatsing van het Esso station Maasbrug daarvoor in aanmerking, hetgeen qua ligging een goed alternatief zou zijn. Omdat LPG voor de onderzoekslocatie echter niet langer aan de orde is, is daar in dit onderzoek verder geen aandacht aan besteed.

BIJLAGE I: INFORMATIEBRONNEN

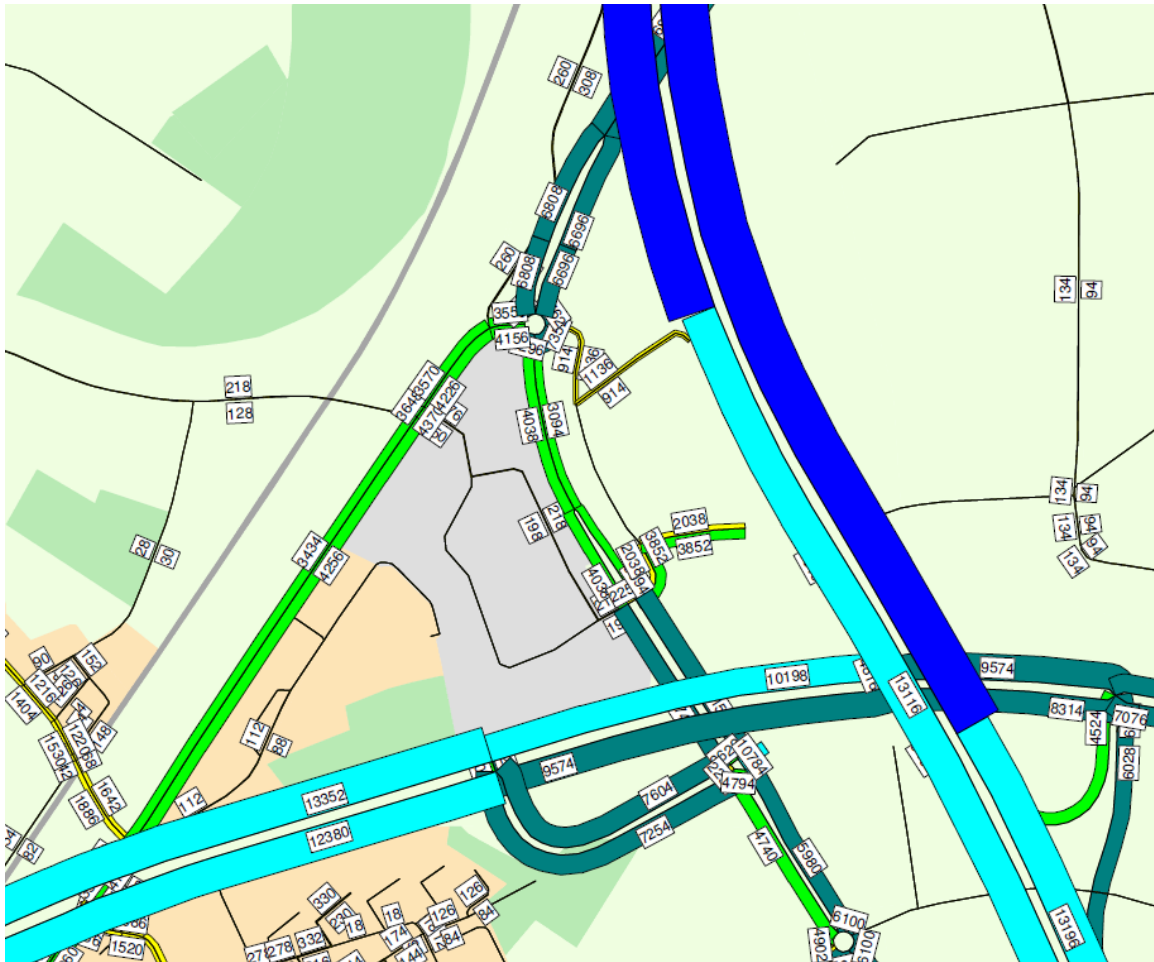
Rapportages/ boekwerken:

- 'Gemeente op maat 2010 – Roermond', door Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen, december 2011;
- "verkeersafwikkeling kruispunten Retailpark", door IBZH d.d. 20 januari 2006 i.o.v. Retailpark Roermond BV.;
- 'Verkeers- en vervoersplan Roermond, Beleidsnota", opgesteld door Arcadis in opdracht van gemeente Roermond, d.d. 18 mei 2001;
- Concept 'Beleidsnota Motorbrandstofverkooppunten gemeente Roermond', door gemeente Roermond d.d. januari 2001;
- 'Tankstations in cijfers 09-10', door Bovag-afdeling BBT d.d. 2004;
- "Bevolkingscijfers per 1 januari 2012", door gemeente Roermond;
- Sociaal-Economische Verkenning Roermond 2011, door E'til: Drs. H.M.F.G.M. Faun, J. de Quillettes MSc. & Drs. J. Radovanović d.d. juli 2011;
- 'Rijmar Mobility Park Roermond, verkeerskundige onderbouwing' door DHV i.o.v. Rijmar Roermond d.d. juni 2012;
- "Bestemmingsplan Mobility Park Roermond", vastgesteld gemeente Roermond d.d. 13-07-2010;
- "bestemmingsplan Schaarbroekerweg 72", vastgesteld gemeente Roermond d.d. 2 juli 2012.

Mondelinge / schriftelijke informatie/ internet:

- 'Fuel prices': <http://www.iru.org/services/fuel>
- Gesproken met de heer Roeten, gemeente Roermond inzake Verkeers- en vervoersplan Roermond. Telefoon: 0475-359228;
- Gesproken met de heer R. Jongen, gemeente Roermond inzake ontwikkelingen nieuwe tanklocatie Roermond zuid-oost Oosttangent. Telefoon: 0475-359234;
- Van Pol Beheer b.v., dhr. L. van Horen d.d. 12 mei 2004: verkeersintensiteiten gemeente Roermond en verkeersintensiteiten rijkswegen afkomstig van Ministerie van Verkeer en Waterstaat, adviesdienst verkeer en vervoer, afdruk MTR+;
- Ministerie van Verkeer & Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, gesproken met de heer W. Schriever;
- 'Rijksweg A73': <http://www.vialimburg.nl>
- 'gemeente Roermond': <http://www.roermond.nl>
- www.beurswaage.nl: persbericht VastnedRetail N.V. d.d. 15-12-2006 inzake Retailpark Roermond
- Site: <http://www.vanpolbeheer.nl/index.php?p=244>;
- Site: <http://prognoses.vanmeernaarbeter.nl/tabellenset-documenten?year=-®ion=45> , cijfers & prognoses E'til 2012

BIJLAGE IIA: KAART VERKEERSINTENSITEITEN 2011



Verkeersintensiteiten basisjaar 2011 (kaart 6 in rapport)

Bron: DHV

BIJLAGE IIB: KAART VERKEERSINTENSITEITEN 2020



Verkeersintensiteiten prognose 2020 (kaart 7 in rapport)

Bron: DHV